

Konzeptvergabe Hofgut Klarenthal – Rückmeldung (A) und Fragenbeantwortung (B) nach der Zwischenpräsentation am 02.06.2026

Für unsere Planung des Termins am 16.09.2026: Bitte bestätigen Sie Ihre Teilnahme bis zum Dienstag, 18.08.2026 per email!

A 01: Freiflächen

Öffentlich zugängliche, für Besucher zeitweise zugängliche und private Freiflächen sind differenziert darzustellen.

Aussagen zu Öffnungszeiten bzw. zur Zugänglichkeit (räumlich und zeitlich) des Hofguts.

Umgang mit Flst. 17/3: Die Verknüpfung von Innen und Außen, insbesondere die öffentliche Zugänglichkeit bzw. die Abgrenzung und Durchwegung sowie ggf. eine Einfriedung zum Flst. 17/3 ist aufzuzeigen, eine Einfriedung ist vom Erbbaurechtsnehmer herzustellen.

A 02: Neubauten / Baufelder

Eine teilweise Bebauung (max. 30%) eines dritten der vorgegebenen Baufenster (1-3) ist konzeptabhängig möglich.

Eine über die in der Auslobung genannten Baufenster 1-3 hinausgehende Bebauung wird ausgeschlossen.

A 03: Architektonische und denkmalpflegerische Haltung gegenüber dem Bestand und dem Neubau

Es ist tragfähig nachzuweisen, dass und wie die Bestandsgebäude instandgesetzt werden. Hierfür ist insbesondere der Eingriff in die denkmalgeschützte Bausubstanz sensibel handzuhaben. Es ist eine Ausdifferenzierung der unterschiedlichen Sanierungsbedarfe der Gebäude, abhängig vom aktuellen Zustand, erwünscht. Eine Darstellung von Abriss/Neubau zu Um-/ An- / und Ausbauten ist hierfür erforderlich.

In Bezug auf die Architektur sind Aussagen zu überbauter Fläche, Höhe, Dachform sowie Fassadengestaltung und -materialien zutreffen. Vorgesehene Flächen für Photovoltaik oder Solarthermie sind darzustellen.

Die Umbauten und Nebenanlagen sind gestalterisch in die umgebende Bebauung i.S. des denkmalgeschützten Ensembles zu integrieren.

Das Obergeschoss der Scheune Ost ist aufgrund der geringen Deckenhöhe für Aufenthaltsräume ungeeignet.

Nutzungskonflikten wie bspw. zwischen Wohnen und geplanten öffentlichen Nutzungen (Veranstaltungen, Gastronomie, etc.) in Hinblick auf mögliche Lärmbelästigungen ist konzeptionell zu begegnen.

A 04: Energie und Ökologie

Im Gebäude 13 befindet sich im Erdgeschoss Technik im Bestand. Die weitere Tragfähigkeit der Anlage ist konzeptabhängig zu überprüfen – neue Nutzungen erfordern somit ggf. die Verlegung / einen Umbau dieser technischen Anlage.

A 05: Stellplätze und Mobilitätskonzept

Der tatsächliche Stellplatzbedarf der einzelnen Nutzungen ist darzustellen – die Stellplatzsatzung ist nicht maßgebend. Es ist ein Konzept zur Mobilität zu entwickeln.

Synergien durch Mehrfachbelegungen auf dem eigenen Gelände sind je nach Konzept möglich.

Angrenzende Stellplätze können in die Planung einbezogen werden. Hierfür müssen Absprachen mit deren Eigentümern getroffen und vorgelegt werden.

A 06: Gesellschaftsform / Verantwortlichkeit / Betreiberkonzept

Die Gesellschaftsform und ggf. weitere Kooperierende sind mit Erläuterung darzulegen (möglichst mit entsprechenden Absichtserklärungen).

Es wird *ein* Erbbaurechtsvertrag mit *einer* Erbbaurechtsnehmerin abgeschlossen. Alle weiteren Akteure sind zu benennen, sodass die Verantwortlichkeiten in Bezug auf Finanzierung, Betrieb und Nutzung erkennbar werden.

A 07: Finanzierungs- und Kostenaufstellung

Zur Überprüfung der finanziellen Tragfähigkeit des Konzeptes ist eine Finanzierungsübersicht (geplante Ausgaben und Einnahmen, Finanzierungsplan) abzugeben, getrennt dargestellt nach Nutzungen und/oder Bauteilen.

A 08: Zeit- und Projektplan mit Priorisierung

Es ist ein Zeitplan vorzulegen, der die Priorisierung der baulichen Maßnahmen aufzeigt (beginnend vom Zeitpunkt des Zuschlags). Der Bestand ist grundsätzlich vorrangig zu entwickeln und in Nutzung zu bringen. Es soll eine Priorisierung nach Dringlichkeit der Erhaltungsmaßnahmen aufgezeigt werden.

Die geplanten – realistischen – Bauabschnitte sind aufzuzeigen. Eine abschnittsweise Entwicklung kann je nach Konzept erforderlich und begründet sein – es muss jedoch nachgewiesen werden, dass und wie die gesamte Liegenschaft zügig entwickelt wird.

A 09: Zwischennutzungen

Zwischennutzungen während der Anhandgabe sind grundsätzlich vorstellbar und müssen abgestimmt werden.

B 01: Ist die Anhandvergabe bei Vertragszusage und -erfüllung vor Ablauf von 18 Monaten möglich? (s. Seite 12 Fussnote1 im Exposé final)

Das kann (und sollte) im Rahmen der Abstimmungen zum Anhandgabevertrag geklärt werden.

B 02: Wäre es möglich, beim Flurstück 20/5 eine Teilung vorzunehmen? Aus unserer Sicht wäre es für die Finanzierung der Sanierung sowie Neubau und den Betrieb und Bewirtschaftung sehr sinnvoll, die Flächen mit gewerblicher Nutzung (Nordwestteil) und die Flächen mit Wohnnutzung auf juristisch getrennten Flächen entwickeln und betreiben zu können d.h. die Liegenschaft mit 2 Erbbaurechten zu versehen. Es wäre für beide Flächen der gleiche Erbbaurechtsnehmer von unserer Seite vorgesehen – eine von uns gegründete Genossenschaft. In der Entwicklung wäre dies sowohl für Finanzierungsthemen mit Banken als auch für Wohnrechtsnehmer und genossenschaftliche Investoren äußerst bedeutsam.

Es soll EIN Erbbaurechtsvertrag geschlossen werden.

B 03: Was ändert sich im Erbbaurechtsvertrag durch Genossenschaftsgründung?

Die Option für die nachträgliche Gründung einer Genossenschaft muss im Erbbaurechtsvertrag geregelt werden.

B 04: Das Flurstück 17/3 ist nicht Teil der KV, war Teil der Erbpacht des Vorpächters, damals neugepflanzte Obstbaumwiese, die jetzt verwildert und Wildschweinen den Zugang zum Hofgut hierdurch ermöglicht. Was passiert mit Flurstück 17/3? Ist ein Einbinden in die KV möglich bzw. welche weiteren Möglichkeiten gibt es für einen potentiellen Erbbaurechtsnehmer?

Der Verfahrensgegenstand ist im Exposé beschrieben.

B 05: BF 2 konzeptabhängig > KV Exposé final war dies möglich, bei der Rückantwort zu den eingereichten Fragen, ob BF 2 bebaubar ist, war es einmal nicht bewilligt und in C06 bewilligt. In unserem Konzept stellt die BF 2 eine sinnvolle Erweiterung da und wird benötigt um Wohnflächen zu generieren. BF 2 – Haltung zu der geplanten Bebauung und ggf auch zur geplanten perspektivischen Erweiterung mit zusätzlichem Gebäude (...) ?

S.O.

B 06: Gauben vergrößern oder ergänzen in DG in Villa möglich?

S. Exposé inkl. Anlagen.

B 07: PV Anlagen überall denkbar oder gibt es favorisierte Flächen?

S. Exposé inkl. Anlagen.

B 08: Parken - gibt es Möglichkeiten von der Stellplatzsatzung abzuweichen und Lösungen im Einzelfall zu finden? Geplant wären auch Lösungen vor Ort wie Carsharing.

Es gelten die im Exposé genannten rechtlichen Rahmenbedingungen.

B 09: Vorhanden ca. 25 St. (6 vorne 17 hinten) minus 8 St. durch BF 2 = 17 oder öff. Parkplatznutzung vis á vis beispielsweise für Veranstaltungen in den Abendstunden (keine Schullnutzung)

s. B 08.

B 10: Stellplatzsatzung § 4 "Lage, Größe, Beschaffenheit und Gestaltung der Stellplätze" "Zumutbar ist eine Entfernung notwendiger Stellplätze zum Baugrundstück von maximal 400 m Luftlinie. Wenn städtebauliche oder verkehrliche Gründe dies erfordern, kann abweichend von Satz 1 im Einzelfall bestimmt werden, ob die Stellplätze auf dem Baugrundstück oder auf einem anderen Grundstück herzustellen sind.

s. o. und s. B 08.

B 11: Wäre es möglich auf 17/5 oder östlich von BF 2 weitere Parkplätze, z.B. mit Rasengittern, herzustellen?

Ein entsprechendes Vorhaben kann vom Erbbaurechtsnehmer nach Rücksprache mit den zuständigen Ämtern (insbesondere Amt 63) geprüft werden. 23 steht dem Vorhaben neutral entgegen.

B 12: In der Präsentation gab es noch eine Folie, die nicht gezeigt wurde: siehe letzte Seite "Geplante Neubauten - Variante B" gibt es hier Anmerkungen zu Genehmigungsfähigkeit und den gewählten Dachformen (...) ? (...)

s.o.

B 13: Neubauten – Favorisierung / Genehmigungsfähigkeit (...) (siehe letzte Frage)

s.o.

B 14: Prozentuale Gewichtung in der finalen Präsentation: Worauf sollen wir den zeitlichen Schwerpunkt setzen: Inhalt/Konzept oder Bauen/Sanieren/Energie?

Es geht um ein nachvollziehbar stimmiges, realisierbares und zukunftsfähiges Gesamtkonzept.

B 15: Flurstücke

Sind alle Flurstücke inklusive im Erbbaurechtsvertrag?

Der Verfahrensgegenstand ist im Exposé beschrieben.

B 16: Weideflächen auf der anderen Seite des Baches: Kann man diese dazu pachten und zu welchem Preis? Wenn ja, zu welchem Preis?

Die Verpachtung wäre nach Beendigung des aktuellen Pachtverhältnisses denkbar.

Die Weidefläche auf der anderen Seite des Baches besteht aus drei Flurstücken (der Größen 184 m², 14.593 m² und 22.197 m²) und ist aktuell verpachtet. Diese Weidefläche kann jährlich mit 3-monatiger Frist zum 31.10. gekündigt werden – und würde folglich frühestens zum 01.11.2026 zur Verfügung stehen. Die Konditionen für die Pachtung richten sich nach der beabsichtigten Nutzung (zwischen 0,02 Euro/m²/Jahr für Wiesen/Weiden bis 0,50 Euro/m²/Jahr für Grabeland).

B 17: Wirtschaftsgebäude: Nutzungsänderung möglich für Gastronomie?

Grundsätzlich vorstellbar, entsprechend der denkmalschutzrechtlichen Vorgaben.

B 18: Ehemalige Brennerei: Nutzungsänderung möglich für eine Sport/Bewegung GmbH?

Ja, unter Einhaltung der denkmalschutzrechtlichen Vorgaben.

B 19: Pächtervilla: Wäre es grundsätzlich denkbar auch eine Praxis hier unterzubringen?

Ja, unter Einhaltung der denkmalschutzrechtlichen Vorgaben.

B 20: Heizungs-Wartung: Diese ist laut TÜV-Siegel im Juli 2026 nötig, wird das noch von der Stadt übernommen?

Ja, grundsätzlich ist bis zum Abschluss des Erbbaurechtsvertrags die LHW als Eigentümerin für die Liegenschaft zuständig.

B 21: Zwischennutzung: Wer wäre hier konkreter Ansprechpartner für Nutzungsmöglichkeiten?

Ansprechpartner ist Herr Daniel Bibus, 2303, Liegenschaftsamt

B 22: Finanzierung: Gibt es seitens der Stadt Hinweise, welche Fördertöpfe (Denkmalschutz, Inklusion, Soziale Infrastruktur) für dieses Projekt besonders relevant sind?

Vor dem Hintergrund des für Bürgergemeinschaften in einem solch komplexen Projekt unterstellten Professionalisierungsgrades sollten die Informationen zu Fördermitteln von Bund und Land eigenständig abgerufen werden können.

Städtebaufördermittel können zum gegenwärtigen Zeitpunkt noch nicht versprochen werden und sind stark konzeptabhängig.

Kommunale Fördermittel für gemeinschaftliche Wohnprojekte sind geplant, aber noch nicht verabschiedet.

B 23: Ablauf Präsentation September: Wie wird der Ablaufrahmen im September gestaltet sein? Benötigen Sie unsere Präsentation vorab?

Den Ablauf der finalen Präsentation kann festgelegt werden, sobald die Anzahl der Bewerber feststeht. Die Präsentation benötigen wir aus organisatorischen Gründen vorab.

B 24: Wird dem Gremium unsere Präsentation digital zur Verfügung gestellt?

Die Mitglieder des Gremiums haben vorab die Möglichkeit, die Präsentationen durchzusehen. Die Präsentation (und die übrigen Unterlagen) werden von der Vorprüfung (verwaltungsintern) vorab quantitativ geprüft.

B 25: Ist es Ihnen möglich die Teilnahmeliste des Gremiums zukommen zu lassen?

S. Exposé

B 26: Genehmigungsfähige Entwurfsplanung am Ende der Anhandgabe: Die fünf bestehenden Hofgebäude als auch geplante Neubauten werden in Bauabschnitten nacheinander, evtl. auch in Tranchen von zwei bis drei Gebäuden zu sanieren bzw. zu errichten sein, um vor Ort jeweils genügend Baustelleneinrichtungs-, Lager- sowie Rangierflächen zu erhalten. Eine zeitgleiche Sanierung aller Gebäude ist nicht realistisch. Da ein enger Zeitzusammenhang zwischen Genehmigung und Baubeginn besteht (maximal 3 Jahre), müssen die Planungen nicht allesamt frühzeitig bis zur Genehmigungsfähigkeit (bis Leistungsphase 4) erfolgen, was höhere Finanzierungskosten zur Folge hätte.

Zudem soll die Anhandgabe ca. 12 bis max. 18 Monaten dauern, ein Zeitraum, in dem üblicherweise das Finanzierungskonzept und das bauliche Grobkonzept fertig ausgearbeitet werden. Ggf. lassen sich in diesem Zeitraum darüber hinaus auch zwei bis drei Gebäude bis Leistungsphase 4 planen. Ein Gebäudeensemble wie am Hofgut wäre hingegen Planungsaufgabe mehrerer Architekturbüros, es sei denn ein größerer Bauträger oder gar Generalplaner/-unternehmer kommt zum Zuge. Hinzu kommt, dass angesichts der fünf unter Denkmalschutz stehenden Gebäude zuzüglich der in den denkmalrechtlichen Umgebungsschutz fallenden Neubauten in kürzester Zeit enorme planerische Steuerungs- und kooperative Abstimmungsprozesse mit den städtischen Ämtern erforderlich wären, unbeachtet weiterer zeitlicher Unwägbarkeiten im Zuge von Förderanträgen und deren Vorlaufzeiten.

Diverse zwischenzeitlich befragte Planungsbüros (u.a. auch das Planungsbüro des denkmalfachlichen Gutachtens im Verfahren) betrachten diese Anforderung als praktisch nicht erfüllbar, es sei denn, eine behutsame Sanierung wird für das Hofgut nicht länger angestrebt.

Deshalb stellen wir die Frage, ob die Landeshauptstadt Wiesbaden als Ausloberin der Konzeptvergabe zum Hofgut Klarenthal weiterhin am Ende der Anhandgabe eine genehmigungsfähige Entwurfsplanung einfordert oder es als ausreichend betrachtet, mit dem Bewerber, der den Zuschlag erhält, am Ende der Anhandgabe eine Vereinbarung im Sinne eines baulichen Eckpunktepapieres als Teil des Erbbaurechtsvertrages zu treffen, so wie dies im Rückfragenkolloquium zur Sprache kam und auch seitens des Stadtplanungsamtes vorgeschlagen wurde?

Die Ausgestaltung (Zeitraum, Ziele, ggf. Zwischenziele etc.) der Anhandgabephase kann konzeptabhängig im Rahmen der Abstimmungen zum Anhandgabevertrag erfolgen (s.a.u.).

B 27: Baufenster-Vorgaben: Abweichend zu den im Exposé definierten drei potenziellen Baufenstern (ohne Einschränkungen) wurde in der schriftlichen Beantwortung nach dem Rückfragenkolloquium die Vorgabe formuliert, nunmehr maximal zwei Baufenster beplanen zu können mit der Empfehlung, Baufeld 2 auszusparen. Dies stellt eine erhebliche bauliche Einschränkung für die Bewerber dar.

Die anfangs ausgewiesenen Baufenster sind erforderlich, um insbesondere den benötigten Wohnanteil zu realisieren und unter aktuellen Finanzierungsbedingungen ein tragfähiges Gesamtkonzept zu ermöglichen. Hierbei geht es ausdrücklich nicht um Renditeerwartungen, die wir als Genossenschaft nicht verfolgen!

Schränkt die Landeshauptstadt Wiesbaden dennoch die anfängliche Konzeptfreiheit in Bezug auf die drei initial dargebotenen Baufenster ein oder bietet sie weiterhin alle drei Flächen konzeptabhängig als überbaubare Flächen an? Von welchen belastbaren Angaben zu den Baufeldern können wir für die nächsten Schritte ausgehen?

B 28: Baufeld 1 / Auskunft zu Kanalrecht: In der Beantwortung der schriftlichen Rückfragen wurde eine Lageskizze für das im Grundbuch eingetragene Abwasserkanalrecht für das herrschende Grundstück 24/4 aufgezeigt. Für weitere Auskünfte wurde auf die Auskunftsmöglichkeit per Akteneinsicht bei der Bauaufsicht verwiesen, die jeder Bewerber wahrnehmen können soll. Allerdings ist hierfür ein berechtigtes Interesse erforderlich, i.d.R. das nachzuweisende Eigentum am Grundstück oder Inhaber eines grundstücksgleichen Rechtes etc., welches einem Bewerber im Rahmen einer Konzeptvergabe üblicherweise nicht zugesprochen wird. Da das Kanalrecht lagetechnisch nicht vollständig überblickt werden kann und womöglich das Baufeld 1 mehr als erhofft einschränkt, wird zur Konzepterstellung bereits jetzt eine nähere Auskunft erforderlich. Wir bitten um weiterführende Informationen aus der Bauakte bzgl. des Kanalrechts und der baulich hergestellten Situation oder alternativ, dass die Landeshauptstadt Wiesbaden die Akteneinsicht für interessierte Bewerber unterstützt (Vollmacht zur Akteneinsicht).

[63?]

B 29: Naturraumbezüge unklar: Wer ist aktuelle Pächterin der Streuobstwiese? Welche Rechte im Sinne von beschränkt persönlichen Dienstbarkeiten für die Zugänglichkeit zur Streuobstwiese gibt es oder sind geplant eingetragen zu werden? Besteht konzeptabhängig und anhand einer qualitativen Bewerbung die Möglichkeit, die Streuobstwiese als nachgeordneter Teil des Pachtgrundstücks ebenfalls zu pachten und zu bewirtschaften?

Ein aktueller Pächter wird von 23 nicht offengelegt, insofern benötigt wird hier ein Kontakt im weiteren Verfahren, wenn der Erbbaurechtsvertrag geschlossen ist, durch 23 hergestellt. Die Pacht einer Teilfläche wäre nach Beendigung der aktuellen Pachtverträge denkbar. Ein Teil des Flurstücks (Gartenflächen) sind hier ausgenommen.

Ein eventuell bestehendes Wegerecht wird aktuell noch geprüft.

B 30: Vertragliche Eckpunkte bisher unbekannt: Die vertraglichen Grundzüge des späteren Erbbaurechtsvertrages müssen den TeilnehmerInnen der Konzeptvergabe bereits frühzeitig, und zwar vor dem Ende der jetzigen Konzeptphase bekannt gegeben werden, um zu beurteilen, ob die damit einhergehenden Verbindlichkeiten auch erfüllbar sind. Als Muster kann die Aufstellung der Stadt Leipzig dienen; siehe unter: <https://static.leipzig.de/fileadmin/mediendatenbank/leipzig->

de/Stadt/02.8_Deiz8_Wirtschaft_Arbeit_Digitales/23_Liegenschaftsamt/Weitere_Liegenschaften/Konzeptverfahren/PDF/Anlage_Eckpunkte_Erbbaurechtsvertrag-ARIAL.pdf

Welche vertraglichen Eckpunkte sieht die Landeshauptstadt Wiesbaden vor? Welche über eine individuelle Bauverpflichtung hinausgehenden Eckpunkte wären ebenfalls konzeptabhängig zu vereinbaren?

Ein Eckpunktepapier wird aktuell erstellt und separat veröffentlicht

B 31: Verlässliche und konstruktive Kooperation: Wie ist seitens der Landeshauptstadt Wiesbaden und der federführenden Geschäftsstelle Konzeptverfahren angedacht, den absehbar komplexen Abstimmungsprozess bei der Planung und Genehmigung, der ein koordiniertes Vorgehen der beteiligten Fachämter erforderlich macht, zu organisieren?

Grundsätzlich sollen bereits im Rahmen der Zwischenpräsentation und der finalen Präsentation die wesentlichen Aspekte geklärt werden, damit dann ein begründbar aussichtsreiches Konzept empfohlen werden kann.

Im Verlauf der Anhandgabephase sollen regelmäßige Abstimmungen mit den beteiligten und erforderlichen Ämtern (insbesondere Denkmalschutz, Bauaufsicht und Städtebau) die Realisierung zielorientiert vorbereiten. Die Ausgestaltung (Form, beispielsweise Jour Fixe, Beteiligte etc.) kann im Rahmen der Abstimmungen zum Anhandgabevertrag und zur Anhandgabephase erfolgen.