

Konzeptverfahren Hofgut Klarenthal

Konzeptverfahren Hofgut Klarenthal

Exposé

Am Kloster Klarenthal 13 und 14, 14 a-c

Flurstücke 17/5, 17/6 und 20/5, Flur 9, Gemarkung Wiesbaden



Abb. 01: Luftbild Hofgut Klarenthal (Quelle: Geoportal Landeshauptstadt Wiesbaden, 2025)

Teil A - Formales und Organisation

Teil B - Inhaltliches / Aufgabenstellung

Stand: 26.02.2026

Inhalt

Teil A - Formales und Organisation	3
1.1 Anlass, Ziel, Zweck	3
1.2 Grundsätze, Haftung, Versicherung, Rücksendung, Entschädigung	4
1.3 Beschlusslage	5
1.4 Verfahrensgegenstand	5
1.5 Auslobung und Durchführung	7
1.6 Termine	7
1.7 Unterlagen	8
1.8 Zugelassener Bewerberkreis	9
1.9 Rückfragen	9
1.10 Abzugebende Unterlagen	9
1.11 Auswahl-/Bewertungsgremium	10
1.12 Kriterien	11
1.13 Weiteres Vorgehen	11
Teil B - Inhaltliches / Aufgabenstellung	14
1.14 Grundlagen	14
1.14.1 Lage und Umfeld	14
1.14.2 Umwelt und Frischluftbahn	15
1.14.3 Denkmalschutz	17
1.14.4 Bestandsgebäude	18
1.14.5 Neu-/Zubauten	22
1.14.6 Aktuelle Nutzungen	23
1.14.7 Erschließung	23
1.14.8 Planungsrecht	23
1.15 Aufgabe	25
1.15.1 Nutzungskonzept	25
1.15.2 Architektur	25
1.15.3 Energetische und ökologische Standards	26
1.15.4 Freianlagen und Stellplätze	26

Teil A – Formales und Organisation

1.1 Anlass, Ziel, Zweck

Das Hofgut Klarenthal ist eine ehemalige denkmalgeschützte Klosteranlage in Alt-Klarenthal im Ortsbezirk Wiesbaden-Klarenthal, deren Ursprünge im 13. Jahrhundert liegen. In der jüngeren Vergangenheit gab es unterschiedliche (Teil-)Nutzungen, zurzeit sind die Gebäude nur teilweise benutzt. Die Landeshauptstadt Wiesbaden (im Folgenden: LHW) ist Eigentümer der Anlage, das Liegenschaftsamt Wiesbaden ist für die Sicherungsmaßnahmen der vom Verfall bedrohten Anlage zuständig.

Die LHW beabsichtigt nun die Veräußerung des Hofguts samt Außenanlagen in Erbbaurecht über das vorliegende Konzeptverfahren.

Die Anlage besteht aus ehemaligen Scheunen- und Stallgebäuden, einem Wirtschaftsgebäude und einem Wohngebäude („Villa“), eine Kapelle und eine ehemalige Klostermühle sind nicht Teil des zu veräußernden Bereichs. Das zu entwickelnde Konzept für eine langfristige Nachnutzung und bauliche Umsetzung inkl. denkmalgerechte Sanierung wird die Grundlage der Vergabeentscheidung. Das Verfahren wird als Werkstattverfahren mit Zwischenpräsentation durchgeführt, um den Beteiligten die Möglichkeit für einen direkten Dialog geben, um realistische, zukunftsfähige und genehmigungsfähige Konzepte zu erhalten. Ziel ist die denkmalgerechte Sanierung, und der langfristige Erhalt und Betrieb des Hofguts, möglichst mit einer gemeinwohlorientierten und öffentlichkeitswirksamen Nutzung und einer (teilweisen) öffentlichen Zugänglichkeit.



Abb. 02: Ansicht Scheunengebäude (Quelle: Stadtplanungsamt Wiesbaden)

Konzeptverfahren Hofgut Klarenthal

Bei der vorhandenen baulichen Substanz besteht erheblicher Sanierungsbedarf. Eine erste Kostenschätzung hierzu hat im Jahr 2024 knapp 5 Mio EUR (brutto) summiert (siehe Anlagen). Die Sanierung und der Ausbau des Bestands sind mit der Unteren Denkmalschutzbehörde (UDB) abzustimmen. Die Errichtung zusätzlicher Erweiterungsbauten sind entsprechend der Stellungnahme des Denkmalschutzes (siehe Anlagen) möglich und gleichfalls mit der UDB abzustimmen.

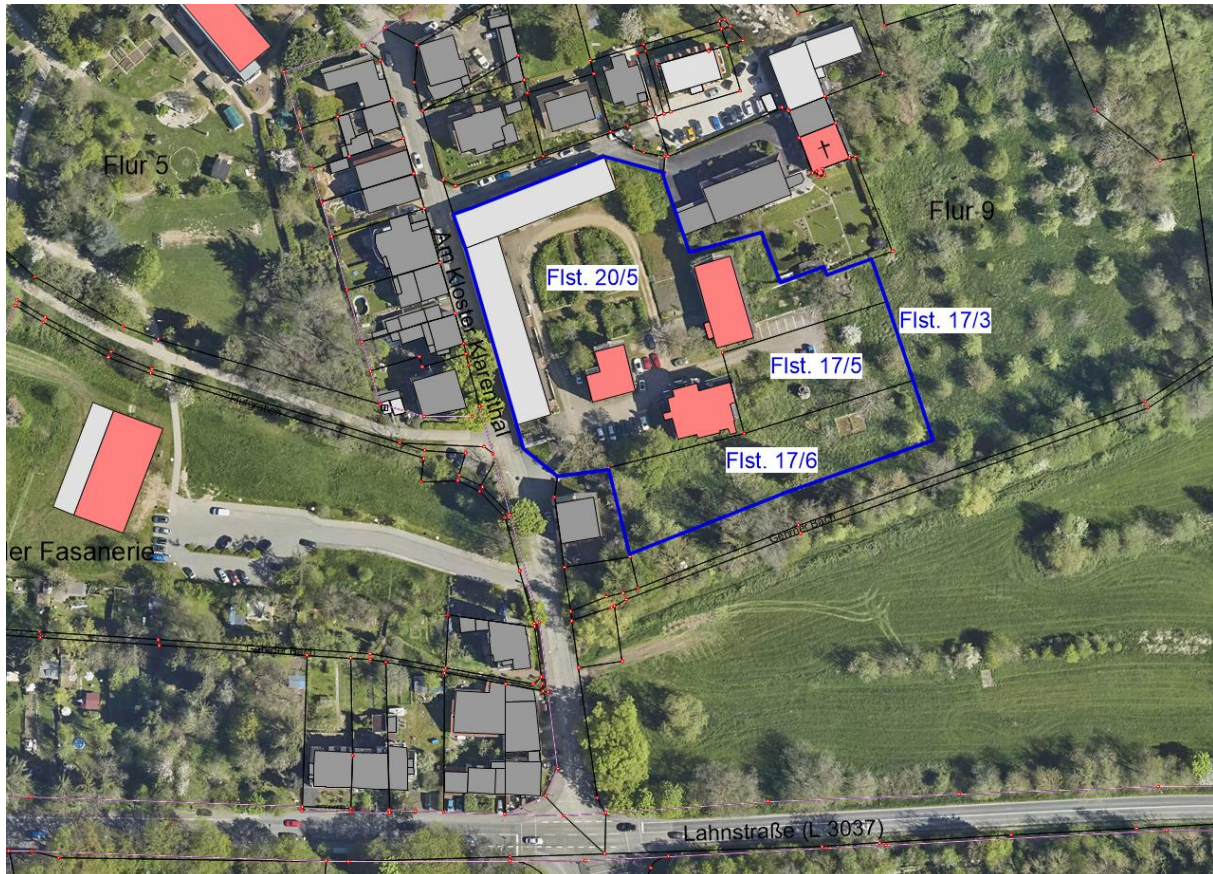


Abb. 03: Übersicht (Quelle: Geoportal LHW)

1.2 Grundsätze, Haftung, Versicherung, Rücksendung, Entschädigung

Das grundsätzliche Ziel von Konzeptverfahren ist die Vergabe von sich im Eigentum der Stadt befindlichen Grundstücken nach Konzeptqualität statt nach Höchstgebot. Der Preis stellt kein Kriterium für die Auswahlentscheidung dar. Qualitätskriterien können städtebauliche und architektonische Vorgaben, energetische Konzepte, Inklusionsthemen oder Nutzungskonzepte (Angebote für spezielle Nutzergruppen, Mietpreisbindung, Eigentumsbildung etc.) sein, auch in Kombination. Mit dem Ziel, eine nachhaltige Qualifizierung von neuen und bestehenden Stadtquartieren zu erreichen, stärkt die LHW durch Konzeptverfahren ihre Steuerungskraft und nimmt mehr Einfluss auf Bauprojekte und Quartiere. 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 nachfrageori-

Konzeptverfahren Hofgut Klarenthal

entiert 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.

Beim vorliegenden Verfahren geht es vorrangig darum, ein Nutzungs- und passendes bauliches Konzept zu finden, das die Sanierung und den langfristigen Erhalt der Anlage sicherstellt, möglichst mit einer öffentlichkeitswirksamen Nutzung und einer öffentlichen Zugänglichkeit.

Aus dem Bewerberkreis wird der Erbbaurechtsnehmer und Vertragspartner der LHW in einem offenen Verfahren mit Zwischenpräsentation ermittelt. Die Vergabe erfolgt alleine über die Qualität des eingereichten Konzeptes anhand der beschriebenen qualitativen Anforderungen. Dabei steht die Entwicklung des „Hofguts Klarenthal“ mit ortsbezogenem Angebot im Vordergrund. Die Zwischenpräsentation bietet die Möglichkeit des Austausches und der Abstimmung, um im Sinne beider Seiten zu einem realisierbaren und genehmigungsfähigen Konzept zu gelangen.

Das Konzeptverfahren stellt keine Ausschreibung nach den Bestimmungen des Vergaberechtes (VGV/RPW) dar. Die einschlägigen Bestimmungen des Vergaberechts finden daher ausdrücklich keine Anwendung. In Teilen ist das Verfahren an die Verfahren gem. RPW angelehnt. Die Grundsätze von Offenheit und Transparenz sowie der Gleichbehandlung aller Bewerbergruppen sind grundlegende Voraussetzungen für ein faires Verfahren und werden deshalb selbstverständlich beachtet.

Aus dem Verfahren ergibt sich keine Vergabeverpflichtung.

Die LHW übernimmt keine Haftung bei Schaden oder Verlust der eingegangenen Unterlagen. Die Versicherung gegen Verlust, Beschädigung, Diebstahl oder sonstige Gefahren ist Angelegenheit der Bewerber. Es erfolgt keine Rücksendung der eingereichten Unterlagen/Arbeiten. Die Bewerber erhalten keine Entschädigung für die Teilnahme an dieser Ausschreibung.

Die in diesem Exposé verwendeten Begriffe wie „Auslober“, „Bewerber“, „Architekt“ etc. werden als Oberbegriffe verstanden. Damit findet keinerlei Genderzuweisung statt.

1.3 Beschlusslage

Mit den Stadtverordnetenbeschlüssen Nr. 0440 vom 3. September 2021 und Nr. 0030 vom 09. Februar 2023 wurde beschlossen, für das Hofgut Klarenthal eine Konzeptvergabe vorzubereiten, bei der die Vermarktung zum Höchstpreis nicht im Vordergrund steht. Im Vordergrund sollen inhaltliche Ziele wie die Etablierung neuer Wohnformen und bezahlbarer Wohnraum stehen. Gleichzeitig soll eine Öffnung des Hofguts in Richtung Klarenthal durch gastronomische und kulturelle Nutzungen angestrebt werden. In der Stadtverordnetenversammlung am 11. Februar 2026 wurde das vorliegende Exposé beschlossen.

1.4 Verfahrensgegenstand

Grundstück und Bestandsgebäude

Die drei Flurstücke 20/5 (6.044m²), 17/5 (1.177m) und 17/6 (1.882m²) der Flur 9 der Gemarkung Wiesbaden bilden das Grundstück des Hofguts Klarenthal (Quelle: Wiesbadener Liegenschaftsauskunftsplattform, 2024). Zusammen haben sie eine Flächengröße von insgesamt

Konzeptverfahren Hofgut Klarenthal

9.104 m². Während die Flurstücke 17/5 und 17/6 unbebaut sind, befinden sich auf dem Flurstück 20/5 verschiedene denkmalgeschützte Gebäude, die im Teil B beschrieben werden.

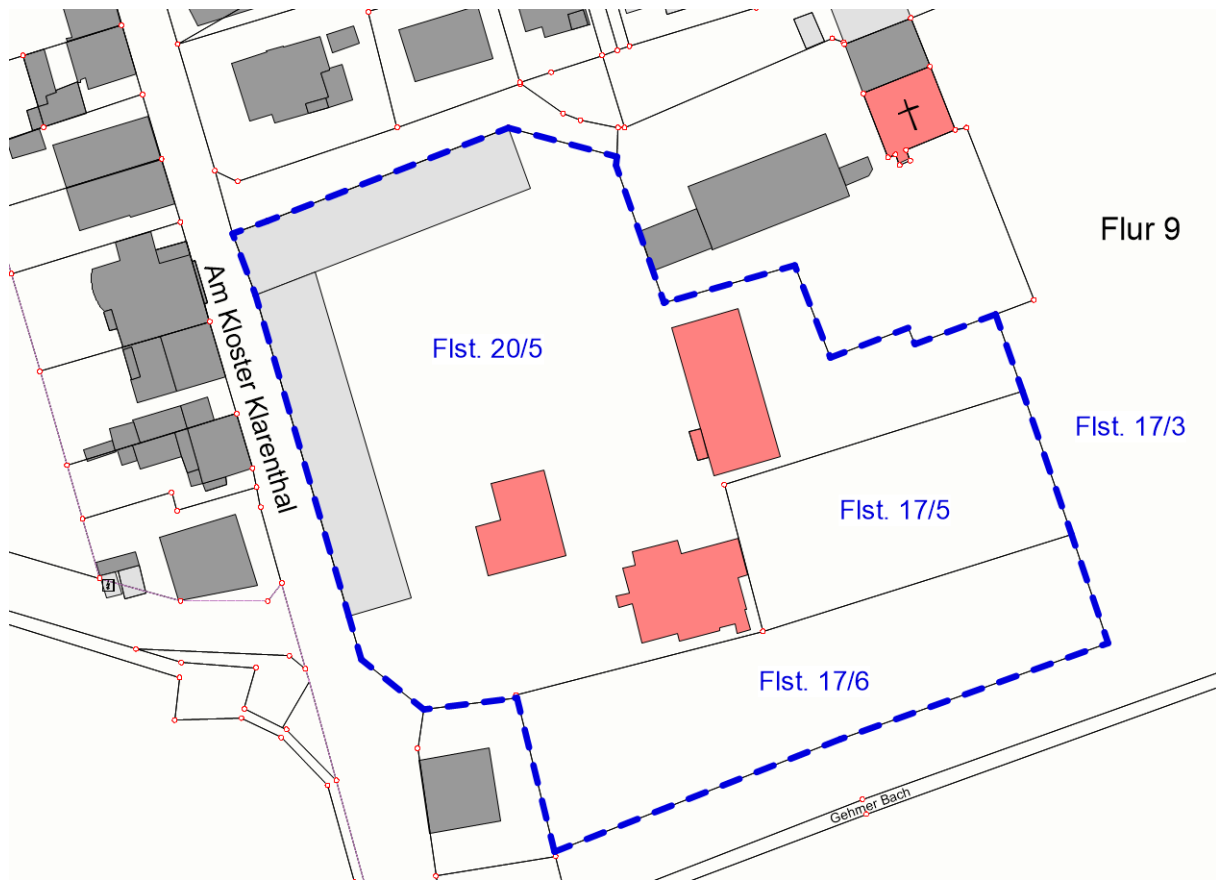


Abb. 04: Flurstücke (Quelle: Geoportal LHW)

Grundstückswert

Der Gutachterausschuss für Immobilienwerte für den Bereich der Landeshauptstadt Wiesbaden hat den Verkehrswert des mit einem historischen Hofgut bebauten Grundstücks (Flurstück 20/5, Flur 9, Gemarkung Wiesbaden), und zwei angrenzende landwirtschaftliche Grundstücke (Flurstücke 17/5 und 17/6, Flur 9, Gemarkung Wiesbaden) mit insgesamt 1.890.000 Euro (gerundet) erschließungsbeitragsfrei zum Stichtag 30.09.2024 festgestellt (siehe Anlagen). Dabei wurden auch die vorhandene Bausubstanz und der notwendige denkmalgerechte Sanierungsbedarf mit einbezogen.

Erbbauzins

Geplant ist die Vergabe der Flurstücke 17/5, 17/6 und 20/5, Flur 9, Gemarkung Wiesbaden durch die Bestellung von Erbbaurecht auf 99 Jahre. Der Erbbauzins wird wie folgt festgelegt: Vereinbarung eines dinglich gesicherten Erbbauzinses (Erbbauzinsreallast) in Höhe von 1,00% des vom Gutachterausschuss ermittelten Verkehrswerts des erschließungsbeitragsfreien Grundstücks (1.890.000,00 € zum Stichtag 30.09.2024), mithin 18.900,00 € 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. Konzeptabhängig muss im Lauf des Verfahrens bzw. bei der Erarbeitung des Konzepts geklärt

Konzeptverfahren Hofgut Klarenthal

werden, ob die denkmalgerechte Sanierung als Begründung für eine Unterwertvergabe ausreichend ist. Falls keine weiteren Kriterien (Wohnnutzung, Gemeinwohlorientiertheit, öffentliche Zugänglichkeit etc.) erfüllt werden können, muss dies nachvollziehbar dargelegt werden. Die Vereinbarkeit mit dem Europäischen Beihilferecht wird mit Vorliegen eines Konzeptes vor der Vergabeentscheidung geprüft. Der Erbbaurechtsvertrag wird konzeptabhängig angepasst und ausgearbeitet.

1.5 Auslobung und Durchführung

Auslober: Landeshauptstadt Wiesbaden

vertreten durch:
Stadtplanungsamt Wiesbaden
Geschäftsstelle Konzeptverfahren
Gustav-Stresemann-Ring 15
65189 Wiesbaden
+49 (0) 611/31 - 6471
konzeptverfahren@wiesbaden.de

in Abstimmung mit:
Liegenschaftsamt Wiesbaden
Gustav-Stresemann-Ring 15
65189 Wiesbaden

und:
Amt für soziale Arbeit
Koordinierungsstelle Gemeinschaftliches Wohnen
Schillerplatz 1-2
65185 Wiesbaden
+49 (0) 611/31 - 3443
wohnprojekte@wiesbaden.de

1.6 Termine

Es sind folgende Termine vorgesehen:

- **11.02.2026**
Beschluss Exposé SVV
- **27.02.2026**
Veröffentlichung des Exposés inkl. Anlagen
- **18.03.2026, 10:00 - 12:00 Uhr**
Termin Infoveranstaltung / Rückfragenkolloquium
- **25.03.2026**
Frist zur Stellung von Rückfragen (schriftlich per E-Mail an die o.g. Geschäftsstelle Konzeptverfahren)

- **20.05.2026, bis 12:00 Uhr**
Abgabe Zwischenergebnis/-präsentation bei der o.g. Geschäftsstelle Konzeptvergaben
- **02.06.2026, 14:00 - 18:00 Uhr (voraussichtlich)**
Werkstatt / Zwischenpräsentation durch den Bewerber (einzeln)
- **02.09.2026, bis 12:00 Uhr**
Abgabe der Bewerbung bei der o.g. Geschäftsstelle Konzeptvergaben
- **16.09.2026, 14:00 - 18:00 Uhr (voraussichtlich)**
Bewertung durch das Gremium mit Präsentation durch die Bewerber (einzeln)

Ort der Infoveranstaltung, Zwischenpräsentation und Bewertungssitzung:

Gustav-Stresemann-Ring 15, 65189 Wiesbaden, Erdgeschoss, Raum Klagenfurt

Wir empfehlen nachdrücklich die Teilnahme an der Infoveranstaltung und bitten um Anmeldung per E-Mail bis Donnerstag, 12.03.2026.

In Abhängigkeit von der Anzahl der Bewerber kann eine Modifikation der Zwischenpräsentation und der Bewertungssitzung (Dauer, Beginn) erforderlich sein. Die genauen Abläufe werden wir im Vorfeld kommunizieren.

Wir empfehlen zudem eine Besichtigung vor Ort.

1.7 Unterlagen

Zum vorliegenden Exposé werden folgende für die Bewerbung erforderlichen Unterlagen zum Download auf www.wiesbaden.de/Konzeptverfahren zur Verfügung gestellt:

- 01 Lageplan der Liegenschaft (Kataster) - Plangrundlage
- 02 Planunterlagen und zusätzliche Unterlagen Bestandsgebäude
- 03 Gutachten Verkehrswert
- 04 Denkmalschutz Ausweisungstext
- 05 Fenster Probeschürfen
- 06 Gutachten denkmalgerechte Sanierung inkl. Kostenschätzung
- 07 Übersicht der Spielregeln nachhaltiger Stadtentwicklung
- 08 Hofgut Klarenthal Denkmalpflegerische Anforderungen

Die zur Verfügung gestellten Unterlagen (insbesondere die Planunterlagen) sind ausschließlich für das vorliegende Verfahren vorgesehen, vertraulich zu behandeln, nicht an Dritte weiterzugeben und nach Beendigung des Verfahrens zu löschen. Mit der Nutzung der Unterlagen stimmen die Bewerber den Datenschutzbedingungen der LHW zu, insbesondere in Bezug auf die Nutzung von Geodaten. Nach Möglichkeit können bei Bedarf weitere Unterlagen zur Verfügung gestellt werden.

1.8 Zugelassener Bewerberkreis

Zur Bewerbung sind insbesondere Bauträger, Wohnungsbaugesellschaften, Stiftungen und Genossenschaften oder ähnliche, gemeinwohlorientierte Unternehmen, aber auch private Gruppen und Personen aufgefordert.

1.9 Rückfragen

Bis zum genannten Zeitpunkt können Rückfragen gestellt werden. Die Fragen werden von der Geschäftsstelle Konzeptvergabe in Rücksprache mit den Fachämtern beantwortet. Die Antworten werden allen Interessenten zur Verfügung gestellt und werden Teil der Verfahrensunterlagen.

1.10 Abzugebende Unterlagen

Grundsätzlich sollen die Ideenskizzen auf die zum Verständnis des Konzeptes erforderlichen Darstellungen beschränkt werden. Das Format ist frei wählbar, im Umfang sollen ein Plakat im Format DIN A0 (quer) nicht überschritten werden. Skizzenhaft sollen insbesondere der Umgang mit der historischen und denkmalgeschützten Substanz, und das Einfügen der Zubauten dargestellt werden (detaillierte Planzeichnungen sind für die Bewerbungsphase nicht notwendig und werden auch nicht bewertet).

Die Bewerbungsunterlagen sind ausgedruckt und in digitaler Form (z.B. auf stick) in einem verschlossenen Umschlag bei der genannten Geschäftsstelle Konzeptverfahren beim Stadtplanungsamt der LHW einzureichen. Die Unterlagen können dort persönlich abgegeben oder per Post oder Kurierdienst übersandt werden. Der Umschlag mit den Bewerbungsunterlagen ist mit dem Stichwort „KV Hofgut“ und dem Vermerk „NICHT ÖFFNEN“ zu versehen. Die Versandkosten trägt der Einsender. Der Empfänger übernimmt keinerlei Nachporto oder sonstige Gebühren. Maßgeblich für den rechtzeitigen Zugang der Bewerbung ist der Zeitpunkt des Eingangs bei der Geschäftsstelle (nicht der Poststempel). Die Nichteinhaltung der Bewerbungsfrist führt automatisch zum Verfahrensausschluss.

Abgabe Zwischenpräsentation

Für die Zwischenpräsentation soll die Präsentation vorab im Format PDF, die Darstellungen in ausgedruckter Form abgegeben werden.

In der Zwischenpräsentation soll der aktuelle Stand des Konzepts dargestellt werden, in Inhalt und Umfang dergestalt, dass es zu einem sinnvollen Austausch über die Realisierbarkeit und die Genehmigungsfähigkeit kommen kann.

Finale Abgabe

Folgende Unterlagen sollen am Ende abgegeben werden:

- **Bewerbung inkl. Erläuterungen** (formlos, max. 10 DIN A4 Seiten)
Mit Angaben zum Bewerber, Rahmendaten zum Projekt, schriftliche Erläuterung des (Nutzungs-)Konzepts (inkl. Energie- und Stellplatzkonzept) und zu den geplanten Auswirkungen auf das Umfeld / den Ortsteil, inkl. Angaben zu: Finanzierung, Rechtsform, Kooperationspartnern (Architekt, Gastronomie- und/oder Kulturbetrieb) u. ä.

Konzeptverfahren Hofgut Klarenthal

- **Ideenskizzen Lage und Grundrisse (Maßstab 1:500 / 1:200)**
mit Darstellung der Bebauungskonzeption (ggf. Zubauten) und der Freianlagen, Raumverteilung und der zukünftigen Nutzung der jeweiligen Etagen
- **Ideenskizzen Ansicht(en) (Maßstab 1:200)**
mit Darstellung der Höhenentwicklung/Geschossigkeit der Bebauungskonzeption (Umgang mit denkmalgeschützter Substanz, Bestandsgebäude / Zubauten), Anschluss an die Nachbarbebauung
- **Berechnungen**
Nachvollziehbare Aufstellung der Flächen (BGF oberirdisch), je für Bestandsgebäude und Neubauten.
- **Erklärung zu Beihilfen**
Ggf. Angabe zu bereits anderweitig erhaltenen staatlichen Beihilfen in den vergangenen drei Steuerjahren.

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.

1.11 Auswahl-/Bewertungsgremium

Nach Eingang der Unterlagen wird die Geschäftsstelle Konzeptverfahren der LHW in Abstimmung mit dem Arbeitskreis Konzeptvergabe eine formelle und quantitative Vorprüfung der eingereichten Unterlagen vornehmen. Die Konzepte werden dann anhand der genannten Kriterien vom Auswahl-/Bewertungsgremium qualitativ beurteilt.

Das Bewertungsgremium setzt sich entsprechend der geltenden Beschlusslage aus den folgenden Mitgliedern zusammen, samt je einem planungspolitischen Sprecher der fünf stärksten Fraktionen als Vertreter der Politik:

Stimmberechtigte Mitglieder:

- 01 Sven Kötschau, Planungsreferent Dezernat des Oberbürgermeisters (I)
- 02 Philipp Moritz, Vertretung: Martin Vaché, Amt für Soziale Arbeit (Amt 51, Dez. VI)
- 03 Philipp Pohle, Bauaufsichtsamt (Amt 63, Dez. V)
- 04 Martin Horsten, Vertretung: Andrea Ohlemacher, Untere Denkmalbehörde (Amt 63, Dez. V)
- 05 NN Amtsleitung Amt 23, Vertretung: Jaana Kirch, Liegenschaftsamt (Amt 23, Dez. V)
- 06 Camillo Huber-Braun, Vertretung: Constanze Paffrath, Stadtplanungsamt (Amt 61, Dez. I)
- 07 Dr. Bernd Wittkowski, Fraktion CDU STVV LHW, Mitglied des Ausschusses für Stadtentwicklung, Planung und Bau
- 08 Dorothee Andes-Müller, Fraktion Bündnis 90 / Die Grünen STVV LHW, Mitglied des Ausschusses für Stadtentwicklung, Planung und Bau
- 09 Dr. Gerhard Uebersohn, Fraktion SPD STVV LHW, Mitglied des Ausschusses für Stadtentwicklung, Planung und Bau, Vertretung: Mathias Lück
- 10 Jeanette-Christine Wild, Fraktion FDP STVV LHW, Planungspolitische Sprecherin
- 11 Brigitte Forßbohm, Fraktion Die Linke STVV LHW, Mitglied des Ausschusses für Stadtentwicklung, Planung und Bau
- 12 Michael Koch, Ortsvorsteher, Mitglied des Ortsbeirates Klarenthal

Konzeptverfahren Hofgut Klarenthal

Beratende Mitglieder:

- Dr.-Ing. Henriette von Preuschen, Landesamt für Denkmalschutz und Denkmalpflege
- Dr. Michael Pracht, Geschäftsstelle Konzeptverfahren beim Stadtplanungsamt der Landeshauptstadt Wiesbaden (Amt 61, Dez.I)
- Pia Haus, Koordinierungsstelle Gemeinschaftliches Wohnen beim Amt für Soziale Arbeit (Amt 51, Dez. VI)

Gegebenenfalls können weitere Fachberater zum Gremium hinzugezogen werden.

Das Gremium formuliert eine Vergabeempfehlung, ggf. mit inhaltlichen Anmerkungen und begründet diesen anhand der aufgeführten Kriterien. Die abschließende Vergabeentscheidung treffen die zuständigen Gremien der Landeshauptstadt Wiesbaden. Das Protokoll der Sitzung und die Vergabeempfehlung werden auf der Homepage der LHW unter Konzeptverfahren veröffentlicht.

1.12 Kriterien

Grundsätzlich sollen die „Spielregeln der nachhaltigen Stadtentwicklung“ (siehe Anlagen) beachtet werden, für die vorliegende Aufgabe gelten zudem nachfolgende Kriterien, wobei die Reihenfolge keine Gewichtung darstellt:

- **Konzeptidee**
Gesamteindruck des Konzeptes und Plausibilität im Hinblick auf das beste Gesamtpaket für die Liegenschaft und das Quartier
- **Nutzungskonzept**
Auf die Gebäude abgestimmte Nutzungen für Wohnraum, kulturelle und gastronomische Nutzung, Öffnung des Hofguts Klarenthal zum Ortsteil hin, Synergien der einzelnen Nutzungen untereinander, Mehrwert für die Allgemeinheit / Gemeinwohlorientierung und öffentliche Zugänglichkeit
- **Qualität Städtebau und Freiraum**
Ensemblequalität, Einfügen der Neubauten in das Ensemble, Freiraumkonzept, Anschluss an die umliegenden Freiräume (insbesondere des LSG)
- **Qualität Architektur**
Umgang mit den Bestandsgebäuden, Ausformulierung der Neubauten, Fassaden, angedachte Materialität
- **Energie und Ökologie**
Skizze Energiekonzept (Bestandsgebäude und Neubauten), Rezyklierbarkeit und Rückbau nach Ablauf der Nutzungsdauer der Gebäude, Bezug zum umgebenden Landschaftsraum
- **Realisierbarkeit und Finanzierbarkeit:**
Nachvollziehbarkeit der Realisierung, überschlägiger Kostenrahmen gesamt bzw. €/qm, Finanzierungskonzept, Eigenkapitalanteil, maximales Nutzungsentgelt für Wohnen, Gewerbe und Kultur

1.13 Weiteres Vorgehen

Ausgehend von der Vergabeempfehlung des Gremiums wird das Liegenschaftsamt in Abstimmung mit der Geschäftsstelle Konzeptvergabe Verhandlungen zum Anhandgabevertrag aufnehmen. Die zuständigen Gremien der LHW sollen dann einen Anhandgabebeschluss (ggf.

Konzeptverfahren Hofgut Klarenthal

mit Nachrückoptionen) fassen, der eine Reservierung des Grundstücks für maximal 18 Monate nach Beschluss (Anhandgabezeitraum) beinhaltet¹. Für den Anhandgabezeitraum wird ein Vorvertrag zwischen der LHW und dem Bewerber geschlossen.

Im Anhandgabevertrag sollen unter anderem folgende Eckpunkte geregelt werden:

- Optionsgeber
- Optionsberechtigte
- Optionsgegenstand
- Option
- Reservierungsgebühr
- Laufzeit der Option
- Bewirtschaftungskosten
- 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 Bewerber ergänzt werden (Muster Anhandgabevertrag siehe Anlagen).

Zu Beginn des Anhandgabezeitraums ist eine Reservierungsgebühr in Höhe von ca. 5.000 Euro zu entrichten, um eine Verbindlichkeit der/des Bewerbers sowie gegenüber der LHW herzustellen. Bei einem Rücktritt des Bewerbers 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 des Bewerbers aufgrund erheblicher Verstöße des Bewerbers aufzuheben ist. Ein erheblicher Verstoß des Bewerbers kommt insbesondere in Betracht bei:

1. arglistiger Täuschung, Drohung oder Bestechung, und/oder
2. wesentlich unrichtigen und unvollständigen Angaben im Bewerbungsprozess und/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.

¹ Der Anhandgabezeitraum kann ggfs. verlängert werden, wenn sich Verzögerungen aufgrund höherer Gewalt ergeben. Im Sinne der Sache (Zustand der Liegenschaft) allerdings sollte der Anhandgabezeitraum verkürzt werden.

Konzeptverfahren Hofgut Klarenthal

Während der Anhandgabezeit ist das Projekt vom ausgewählten Bewerber auf der Grundlage der qualitativen Kriterien dieser Auslobung wie folgt zu konkretisieren:

- Vorlage einer genehmigungsfähigen Entwurfsplanung M 1:100 unter Berücksichtigung der qualitativen Anforderungen
- Vorlage einer Finanzierungszusage
- Vorlage eines Bauzeitenplans

Der 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 Nachbewertung 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.

In den zu schließenden Erbbaurechtsvertrag werden Sanktionsregelungen aufgenommen (zum Beispiel Vertragsstrafen, Rücktrittsrecht), die insbesondere die inhaltliche und termingerechte Umsetzung des Konzeptes sicherstellen.

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. Grundsätzlich besteht seitens der LHW keine Vergabeverpflichtung.

Teil B – Inhaltliches / Aufgabenstellung

1.14 Grundlagen

1.14.1 Lage und Umfeld

Der Ortsbezirk Klarenthal liegt im Nordwesten Wiesbadens am Fuße des Taunus und gilt als „das grüne Tor nach Wiesbaden“. Das Hofgut Klarenthal ist Teil des nördlich der Lahnstraße (L 3037) gelegenen Siedlungsteils „Alt-Klarenthal“, der am nördlichen Rand des Bezirks liegt. Während der Großteil von Klarenthal in den 1960er und 1970er Jahren nach Plänen des bekannten Städtebauarchitekten Ernst May erbaut wurde, geht die Geschichte der Klosteranlage bis ins Jahr 1298 zurück. Im gesamten Ortsbezirk Klarenthal waren am 30.09.2024 11.093 Personen gemeldet.



Abb 05: Lage in Wiesbaden (Quelle: Geoportal LHW)

„Alt-Klarenthal“ besteht neben dem Hofgut aus einigen Wohngebäuden, einer Kapelle, dem Landgasthof Diedert, dem Theater „Hier & Jetzt“ und weitläufigen (Streuobst-)Wiesen sowie einem weiter nordwestlich gelegenen Schulcampus („Campus Klarenthal“). Das Hofgut hat somit einen direkten Bezug zur umgebenden Landschaft.

Konzeptverfahren Hofgut Klarenthal



Abb. 06: Luftbild: Das Hofgut in Alt-Klarenthal umgeben von Wiesen und Wald (Quelle: Geoportal LHW)

1.14.2 Umwelt und Frischluftbahn

Das Flurstück 17/6 gehört zum Landschaftsschutzgebiet, welches sich auch am östlichen Rand des Hofgutgeländes anschließt. Es besteht im Wesentlichen aus Steuobstwiesen und grenzt im Süden an den Gehrner Bach.

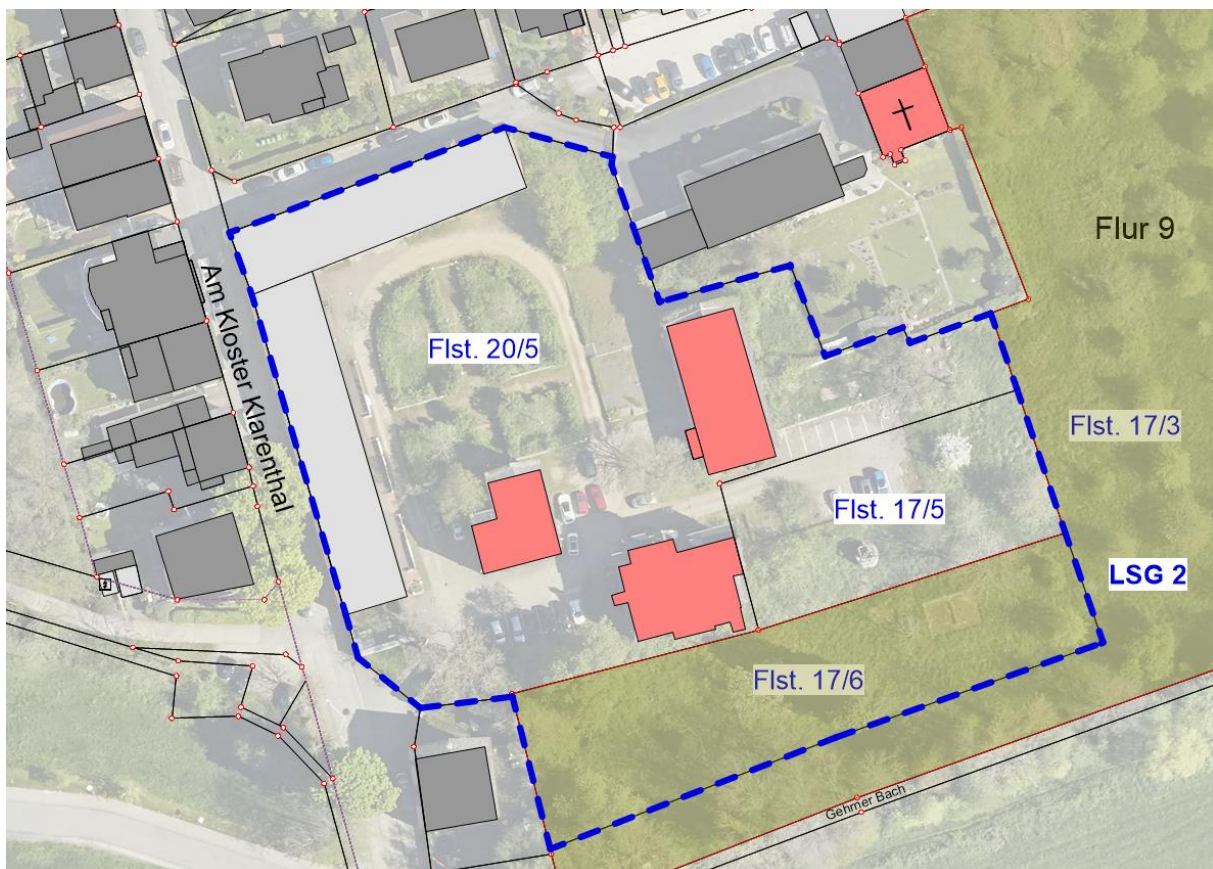
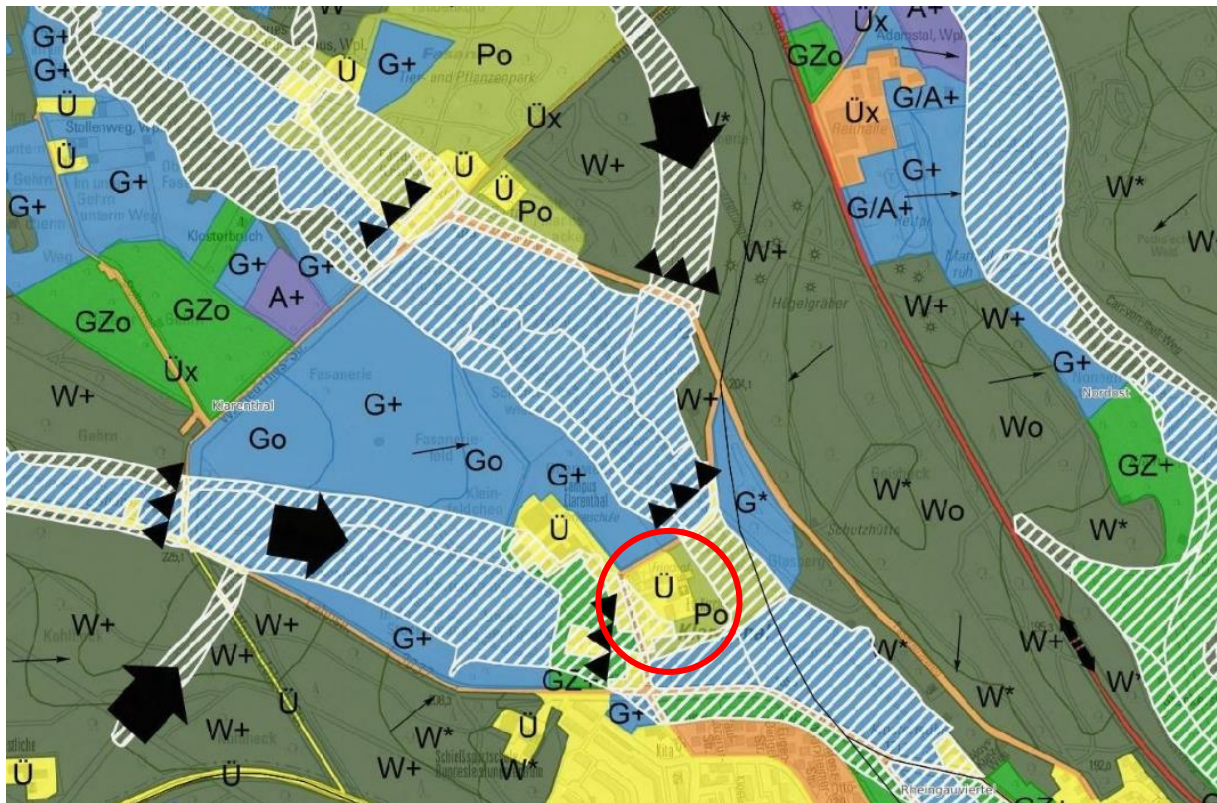


Abb. 07: Landschaftsschutzgebiet (Quelle: Geoportal LHW)

Konzeptverfahren Hofgut Klarenthal

Das Projektgebiet befindet sich am Zusammenfluss zweier Frischluftbahnen, welche von stadtklimatischer Bedeutung sind und daher nicht durch die Bebauung behindert werden dürfen. Die Talaue verengt sich im Bereich östlich des Hofguts. Diese Engstelle soll von Bebauung freigehalten werden. Eine Ergänzungsbebauung in der Talaue wird als sehr kritisch eingeschätzt, da sie eine Störung der Frischluftschneise bedeutet. Daher soll es keinen weiteren Eingriff in das Landschaftsschutzgebiet geben. Der Bezug der Gesamtanlage zur Landschaft (zum historischen Grün- und Auenbereich) ist ein wichtiger Aspekt, aus dem die Nutzung und mögliche bauliche Ergänzung abgeleitet werden sollte.



- P Parkklima (Parks, Grünanlagen oder Friedhöfe) mit mittleren Reliefenergien bzw. Hangneigungswirkungen
- G Potentielle Kalt- bzw. Frischluftentstehungsgebiete Typ Grünland
- Ü Geringfügig überwärmte Gebiete mit annähernd funktionsfähiger Belüftung
-  Frischluftbahnen
-  Strömungsbarrieren

Abb 08: Frischluftbahn im Bereich (Quelle: Klimafunktionskarte 2017, Umweltamt Landeshauptstadt Wiesbaden)

Konzeptverfahren Hofgut Klarenthal

1.14.3 Denkmalschutz

Die fünf Bestandsgebäude stehen jeweils unter Denkmalschutz (Kulturdenkmäler gemäß § 2 Abs. 1 Hessisches Denkmalschutzgesetz). Sie werden gemeinsam mit der benachbarten Kapelle, dem Landhaus Diedert sowie dem Gebäude mit der Hausnummer 15 als Sachgesamtheit eingestuft (siehe Anlagen 04 und 08).

KARTIERUNG

BEZEICHNUNG

Sachgesamtheit
„Ehem. Kloster und Hofgut Klarenthal“

DENKMALSTATUS

Kulturdenkmal
gem. § 2 Abs. 1 HDSchG

DENKMALWERT-BEGRÜNDUNG

aus geschichtlichen und
künstlerischen Gründen

Legende:

- | | |
|--|---|
| Kulturdenkmal nach § 2 Abs. 1 HDSchG | Kulturdenkmal (Gesamtanlage) nach § 2 Abs. 3 HDSchG |
| Kulturdenkmal (Grünfläche) nach § 2 Abs. 1 oder § 2 Abs. 3 HDSchG | Kulturdenkmal (Wasserfläche) nach § 2 Abs. 1 oder § 2 Abs. 3 HDSchG |
| + Wege-, Flur- und Friedhofskreuz, Grabstein | + Jüdischer Friedhof |
| + Kleindenkmal, Bildstock | + Keller bzw. unterirdisches Objekt |
| + Grenzstein | + Baum |



AM KLOSTER KLARENTHAL

- 9/10 und 12
Kapelle und
ehem. Klostermühle
- 13
Ökonomiegebäude
- 14
Pächtervilla
- 14a
Scheunengebäude
und Einfriedung
ehem. Obstgarten
- 14b
Scheunenbau mit
Branntweinbrennerei
- 14c
Stallgebäude
- 15
Schulgebäude

Abb. 09: Denkmalgerechte Sanierung, Gutachten, Aussagen, Umgang (siehe auch Anlage 04)

Voruntersuchungen und notwendige Investitionen

Bei der notwendigen denkmalgerechten Sanierung der Bestandsgebäude in Verbindung mit einem nutzungsabhängigen und denkmalverträglichen Ausbau muss laut dem Gutachten zur denkmalgerechten Sanierung (siehe Anlagen) mit entsprechend hohen Investitionskosten für die Liegenschaft in der Denkmalpflege gerechnet werden.

Nach der gutachterlichen Untersuchung zur denkmalgerechten Sanierung wurden zur Sicherung der Gebäudesubstanz von der LHW bereits eine Reihe von Sofortmaßnahmen an der Pächtervilla (Am Kloster Klarenthal 14) durchgeführt.

Bodendenkmalpflege

Im Rahmen von Bodendenkmälern sind für das BF 1 „ehemaligen Abtissenenhaus“ zwischen den Gebäuden Hausnummer 14b und 14c Voruntersuchungen durchgeführt worden (siehe Anlage).



Abb. 10: Abtissenhaus Keller 1 Grabung (Quelle: Stadtplanungsamt Wiesbaden)

Grundsätzlich ist auf der ganzen Liegenschaft mit Bodendenkmälern zu rechnen. Demnach sind alle Eingriffe in den Boden der Unteren Denkmalbehörde (UDB) vorab anzuzeigen und bedürfen der Zustimmung. Grabungen sind durch ein Fachunternehmen zu begleiten und zu dokumentieren.

1.14.4 Bestandsgebäude

Das Hofgut Klarenthal umfasst folgende Gebäude: Die entlang der Straße winkelförmig zueinanderstehenden Scheunengebäude (14b und 14c), die zugleich den Innenhof ausbilden, die östlich stehende Scheune (14a), das Wirtschaftsgebäude (13), das den Innenhof nach Süden hin begrenzt und das Wohngebäude (14) im Süden. Die Gebäude werden im Nachfolgenden einzeln ausführlich beschrieben. Das Gebäude des Landhauses Diedert (mit Kapelle) im Osten und das Haus im Süden an der Straße (15) gehören nicht zum Verfahren.

Konzeptverfahren Hofgut Klarenthal



Abb. 11: Gebäudeensemble und Nachbarschaft (Quelle: Geoportal Wiesbaden)

Gastronomiegebäude / ehem. Stallgebäude (Am Kloster Klarenthal 14c)

Baujahr: 1870

Nutzbare Flächen: EG/DG: jeweils ca. 350 m²

„Das Stallgebäude erstreckt sich entlang der Straße Am Hofgut Klarenthal und begrenzt die Hofanlage nach Westen. Das Gebäude wurde in Bruchstein eineinhalbgeschossig über langgestrecktem Grundriss errichtet und schließt mit einem flachen Satteldach ab. Kleine hochliegende annähernd quadratische Fensteröffnungen weisen auf die ursprüngliche Nutzung als Stall hin. [...] 2008 - 2011 wurde die Hofseite mit einer Terrasse neugestaltet“ (Quelle: Denkmalverzeichnis des Landes Hessen vom 14.11.2023).

In den Jahren 2014 - 2016 wurde das Gebäude als Gastronomiebetrieb genutzt, hierzu entstanden im Gebäude eine Großküche mit Neben- und Kühlräumen und zwei größere Gasträume nebst Toilettenanlagen. Seit ca. 2016 steht das Gebäude leer, die Gasträume werden behelfsweise als Schulungsräume vermietet“ (Quelle: Gutachten über den Verkehrs-/ Marktwert, Gutachterausschuss für Immobilienwerte für den Bereich der Landeshauptstadt Wiesbaden, 2024).

Scheunengebäude mit ehem. Branntweinbrennerei (Am Kloster Klarenthal 14b)

Baujahr: 1854

Nutzbare Flächen: Gebäudeteil West / ehem. Branntweinbrennerei: EG: ca. 118 m²

Gebäudeteil Mitte: EG: ca. 120 m²

Konzeptverfahren Hofgut Klarenthal

Gebäudeteil Ost: EG: ca. 169 m²

ca. 407 m² insgesamt

„Das alte Scheunengebäude mit der integrierten früheren Branntweinbrennerei ist über 150 Jahre alt und hat seine übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer bereits weit überschritten. Für die ursprüngliche Nutzung als Brennerei und Scheune ist das Gebäude aus heutiger Sicht nicht mehr zeitgemäß und es muss ein Gesamtkonzept für eine wirtschaftliche Nutzung des Gebäudes und das gesamte Anwesen gefunden werden.

Bei einem Brand 2014 wurde der mittlere Gebäudeteil erheblich in Mitleidenschaft gezogen und ohne Rücksicht auf denkmalschutzgerechte Ausführungen repariert - es wurde eine Stahlbetondecke auf Stahlbetonrundstützen eingezogen und bei der Neueindeckung des Daches mit Biberschwanzziegeln wurden Dachflächenfenster aus Kunststoff eingebaut. Zu dieser Zeit waren die Gebäude noch nicht als Einzelkulturdenkmale im Sinne des § 2 (1) des HDSchG erfasst.

In der ehemaligen Branntweinbrennerei linkerhand vom Innenhof aus gesehen befindet sich eine Kreuzgewölbedecke auf 4 Gusseisenstützen. Die Stützen stehen auf schadhaften Sandsteinsockeln. [...] Im rechten Gebäudeteil Ost befindet sich die Scheune noch im ursprünglichen bauzeitlichen Zustand“ (Quelle: Gutachten über den Verkehrs-/Marktwert, Gutachterausschuss für Immobilienwerte für den Bereich der Landeshauptstadt Wiesbaden, 2024).

Scheunengebäude Ost (Am Kloster Klarenthal 14a)

Baujahr: ca. 1860/1870

Nutzbare Flächen: ca. 80 m² (Kellerfläche)

ca. 220 m² (EG)

ca. 220 m² (OG Höhe bis zum Dachbalken 2 m)

„Das Hofgut wurde wenig später an seiner Ostseite um eine Scheune erweitert. Während das Erdgeschoss Bruchsteinmauerwerk wie das nördliche Scheunengebäude zeigt, wurde das Obergeschoss in ziegelausgefachtem Fachwerk errichtet. Die regelmäßige Struktur der Bruchsteinmauer und das weniger steile Dach sowie die überstehende Brandmauer weisen auf eine etwas spätere Entstehung als die Scheune (14b) hin. Rückseitig grenzt sie an den ehem. Obstgarten, zu dem auch die Tordurchfahrt führte. Die historische Einfriedung aus Bruchsteinmauerwerk des Obstgartens ist im Osten und in Teilen auch im Süden noch erhalten“ (Quelle: Denkmalverzeichnis des Landes Hessen vom 14.11.2023).

„Der ehemalige Pferdestall von 1860 befindet sich ebenfalls weitestgehend im ursprünglichen bauzeitlichen Zustand. Wie bei dem nördlichen Scheunengebäude, besteht auch hier erheblicher Sanierungsbedarf, um eine alternative Nutzung des Gebäudes zu realisieren“ (Quelle: Gutachten über den Verkehrs-/ Marktwert, Gutachterausschuss für Immobilienwerte für den Bereich der Landeshauptstadt Wiesbaden, 2024).

Wirtschaftsgebäude (Am Kloster Klarenthal 13)

Baujahr: 1870/1885

Nutzbare Flächen: EG: ca. 135 m²

Konzeptverfahren Hofgut Klarenthal

OG: ca. 135 m²

DG: ca. 85 m²

insgesamt ca. 355 m² (grob pauschaliert aus der Geschossfläche)

„Das Wirtschaftsgebäude wurde im südlichen Bereich der Hofanlage an der Stelle eines Vorgängerbaus über L-förmigem Grundriss als ziegelsichtiger Bau mit Ziegelschmuck errichtet. Der nördliche und südliche Giebel sind als Dreistaffelgebiet mit abgetreppter Wandrücklage gestaltet. Das L-förmige Gebäude ist im Urkataster noch nicht verzeichnet. Der die gesamte Gebäudetiefe einnehmende große Saal im Obergeschoss mit beidseitigen Rundbogenfenstern und Lisenengliederung könnte auf einen in den Quellen für das Klostergut Klarenthal genannten Tanzsaal deuten. Die großen, noch ablesbaren Toreinfahrten deuten auf eine Nutzung des Erdgeschosses als Remise hin“ (Quelle: Denkmalverzeichnis des Landes Hessen vom 14.11.2023).

„Das Wirtschaftsgebäude befindet sich in einem teilweise renovierten Zustand, der Einbau von Heizung und Elektroverteilung im EG erscheint fachmännisch, das Erdgeschoss wurde als Technikzentrale auch für die weiteren Gebäude der Hofstelle konzipiert. Die barrierefreien WCs im EG wurden nicht besichtigt. Im OG wurden verschiedene Renovierungen durchgeführt, allerdings nicht abschließend und es ist hier auch kein Konzept erkennbar. Laut vorliegendem Gutachten des Architekturbüros Kaffenberger ist das einzige historische Ausstattungselement des Wirtschaftsgebäudes die innenliegende Geschosstreppe. Nahezu sämtliche bauzeitlichen Putze, Bodenbeläge und Einbauten, Fenster, Türen wurden bereits entfernt. Die durchgeführten, bzw. begonnenen Renovierungen entsprechen nicht den Anforderungen an das Gebäude als Einzelkulturdenkmal. Die innenseitige Dachdämmung sollte auf ihre bauphysikalische Belastbarkeit überprüft werden. Die Dacheindeckung ist zudem asbesthaltig“ (Quelle: Gutachten über den Verkehrs-/ Marktwert, Gutachterausschuss für Immobilienwerte für den Bereich der Landeshauptstadt Wiesbaden, 2024).

Pächtervilla (Am Kloster Klarenthal 14)

Baujahr: 1903

Nutzbare Flächen: KG: ca. 241 m²

EG: ca. 247 m²

OG: ca. 230 m²

DG: ca. 225 m²

ca. 702 m² insgesamt (ohne Kellergeschoss)

„Das Pächterwohnhaus wurde über einem Bruchsteinsockel zweigeschossig mit Fachwerkbau errichtet. Allseitige Auskragungen in Form von Erkern, Risaliten mit Zwerchhäusern und Loggien sowie die Vielfalt der Dachformen schaffen ein malerisches Erscheinungsbild. Das Erdgeschoss ist verputzt, das über Balkenköpfen leicht vorkragende Obergeschoss zeigt Fachwerkschmuck in Form von Rauten, Mannfiguren, profilierten Kopf- und Fußwinkelhölzern.

Bemerkenswert ist die umfassende erhaltene historische Ausstattung: Erhalten haben sich die Treppe, Außen- und Innentüren, Zargen, Dielenböden, Fußleisten, Tür- und Fenstergriffe, Roll-

Konzeptverfahren Hofgut Klarenthal

ladenkästen, Fenster mit Oberlichtsprossengliederung und einige Stuckrosetten. Erwähnenswert sind auch die erhaltene Dachhaut und die schmiedeeiserne Firstbekrönung. Der außergewöhnlich hohe Grad an bauzeitlicher Ausstattung steigert die geschichtliche Bedeutung des Pächterwohnhauses noch“ (Quelle: Gutachten über den Verkehrs-/ Marktwert, Gutachterausschuss für Immobilienwerte für den Bereich der Landeshauptstadt Wiesbaden, 2024).

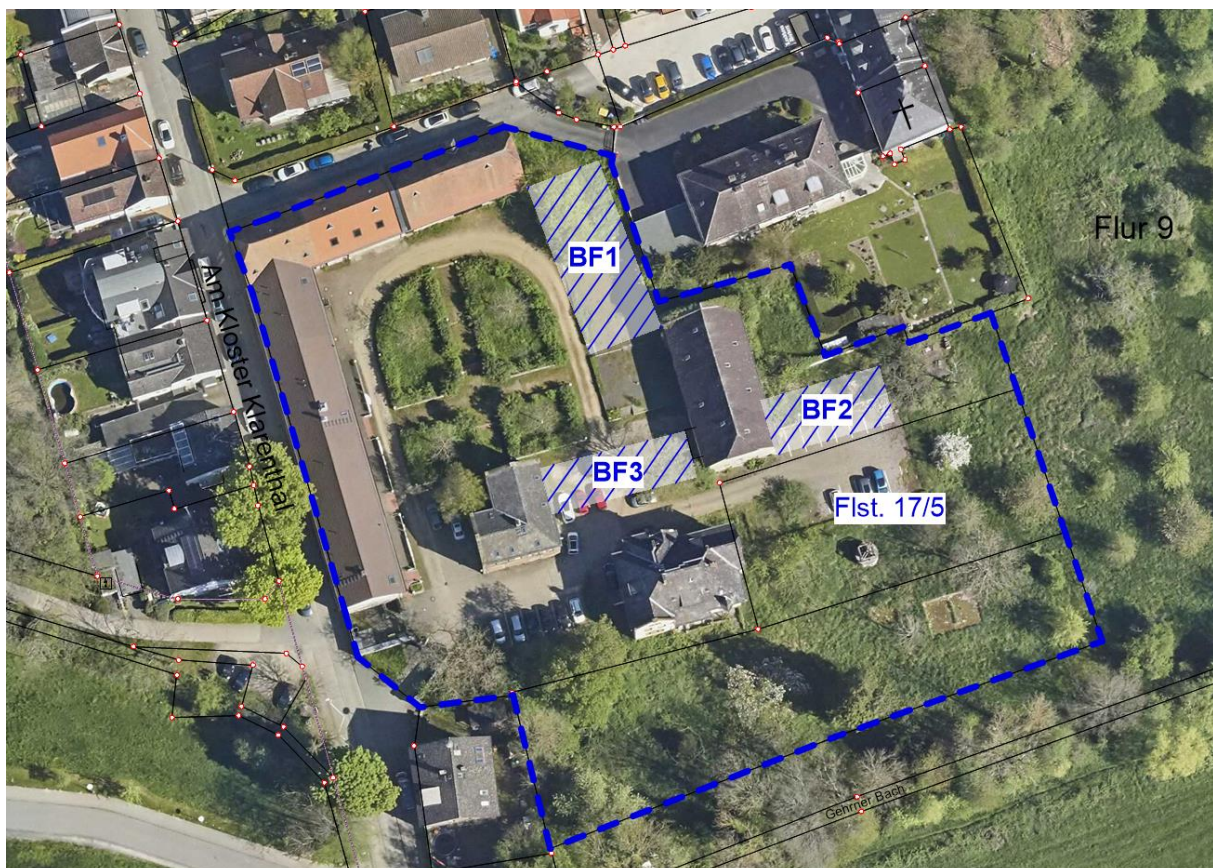
„Die ehemalige Pächtervilla steht seit langem leer und befindet sich in einem desaströsen Bauzustand. Sämtliche Gewerke sind vollständig zu sanieren, um für das Gebäude in Zukunft eine Nutzung unterstellen zu können. Die zu erwartenden Sanierungskosten liegen nach Fertigstellung weit über dem Neubauwert eines vergleichbaren Gebäudes“ (Quelle: Gutachten über den Verkehrs-/ Marktwert, Gutachterausschuss für Immobilienwerte für den Bereich der Landeshauptstadt Wiesbaden, 2024).

1.14.5 Neu-/Zubauten

In den markierten Bereichen (BF1, BF2, BF3) sind innerhalb des Flurstücks 20/5 moderate Ergänzungsbauten denkbar, sofern diese mit den öffentlichen Belangen des Denkmal- und Umweltschutzes vereinbar sind.

Auf einer ca. 300 m² großen Grundfläche (BF1) zwischen der nördlichen (Hausnr. 14b) und der östlich (Hausnr. 14a) gelegenen Scheune ist eine ergänzende Bebauung grundsätzlich möglich. Bei dieser Fläche handelt es sich in etwa um den historischen Fußabdruck des ehemaligen s.g. Äbtissinnenhauses, des letzten verbliebenen Gebäudes aus der Klosterzeit.

Zudem besteht vorbehaltlich weiterer Abstimmungen mit der Unteren Denkmalschutzbehörde und einer Bodendenkmaluntersuchung ggf. auf Flächen westlich (BF2 ca. 200 m²) und östlich (BF3 ca. 150 m²) der östlich gelegenen Scheune die Möglichkeit weiterer Bebauung.



Konzeptverfahren Hofgut Klarenthal

Abb. 12: Flächen für Zu-/Neubauten (blau schraffiert und Flst. 17/5) (Quelle: Geoportal LHW)

Baurechtlich sind auf dem Flurstück 17/5 in Teilbereichen Zubauten möglich. Die Bewertung erfolgt gem. §34 BauBG.

In ihrer Höhenentwicklung sollen sich die potenziellen Ergänzungsbauten in die jeweils umgebende Bebauung einfügen. Hochpunkte sind nicht vorstellbar.

1.14.6 Aktuelle Nutzungen

Derzeit werden die Gasträume im Erdgeschoss des Gastronomiegebäudes (ehem. Stallgebäude, Am Kloster Klarenthal 14c) als Schulräume an die EVIM / Campus Klarenthal vermietet.

Die restliche Liegenschaft ist, bis auf die vereinzelte Nutzung der Stellplätze, ungenutzt bzw. leerstehend.

1.14.7 Erschließung

Das Hofgut liegt direkt an der Straße „Am Klosterhof Klarenthal“ und ist von dort an der südlichen Seite aus anfahrbar. Eine Erschließung von Norden über die kurze Stichstraße ist derzeit nicht möglich.

Auf der Straße „Am Klosterhof Klarenthal“ kommt es durch den nördlich gelegenen Schulcampus und den Landgasthof in den Stoßzeiten zu einem erhöhten Verkehrsaufkommen. Das Zentrum der LHW (Marktplatz) und der Hauptbahnhof Wiesbaden sind jeweils ca. 5 km entfernt.

Durch direkt an der Kreuzung an der Lahnstraße (L 3037) gelegene Haltestelle „Alt-Klarenthal“ ist das Gebiet mit den Bussen des ÖPNV zu erreichen (siehe auch Nahverkehrsplan der LHW). Verschiedene Geschäfte zur Deckung des täglichen Bedarfs befinden sich in 1-2 km Entfernung im Ortsbezirk Klarenthal.

1.14.8 Planungsrecht

Grundsätzlich sind sämtliche rechtliche Gesetze und Vorschriften zu beachten, insbesondere die hessische Bauordnung (HBO). Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der LHW stellt den Bereich des Grundstücks als Wohnbaufläche mit hohem Grünanteil dar. Die unmittelbar östlich angrenzenden Streuobstwiesen sind als Landschaftsschutzgebiet ausgewiesen.

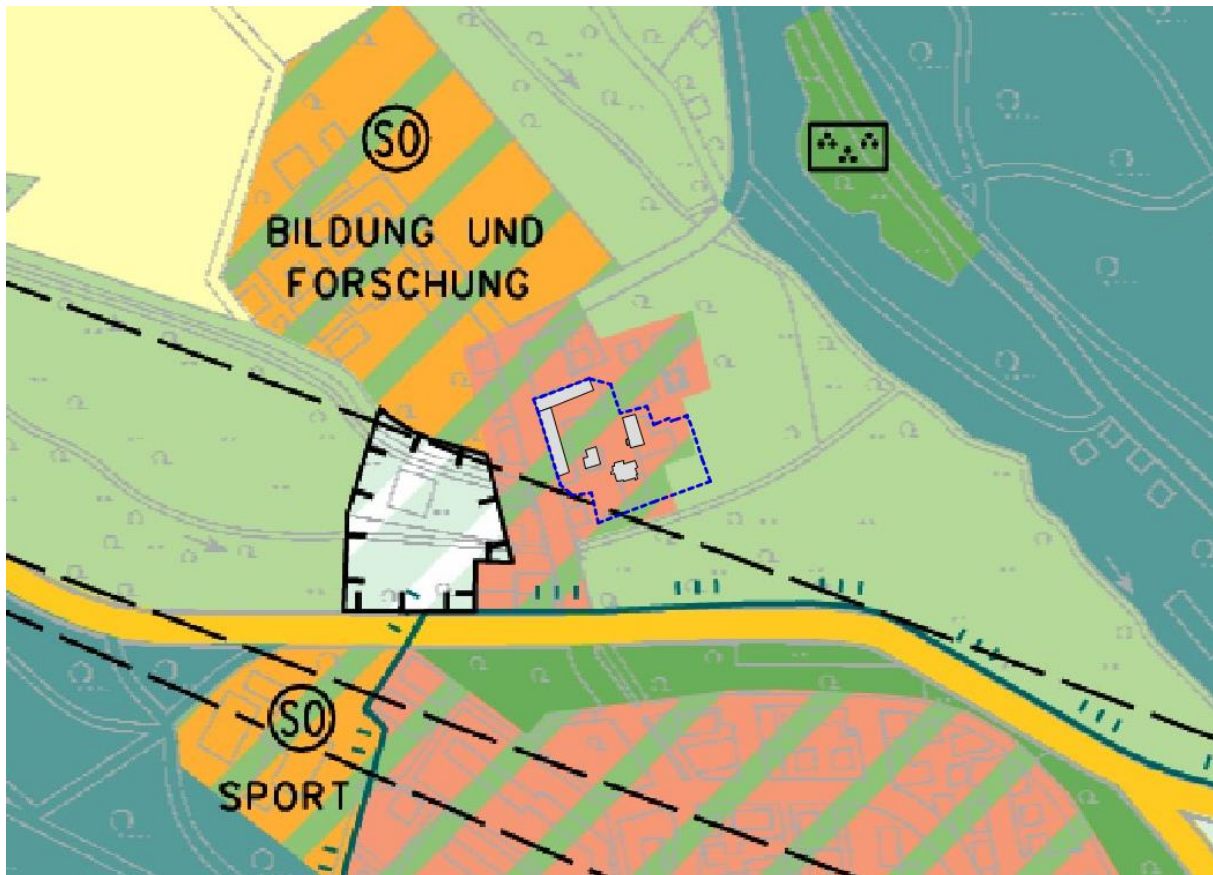


Abb. 13: Flächennutzungsplan (FNP), Stand 2010 (Quelle: Geoportal LHW)

Die Grundstücke befinden sich nicht im Geltungsbereich eines 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 LHW zu Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen, Umwelt- und Naturschutz sowie Straßen und Verkehrswesen, z.B. Stellplatzsatzung, Gestaltungssatzung, Baumschutzsatzung.

1.15 Aufgabe

Für das Hofgut Klarenthal soll ein nachhaltiges und langfristiges Nutzungs- und Architekturkonzept entwickelt werden. Dabei sollen die vorhandenen Bestandsbauten genutzt und möglicherweise mit Neubauten ergänzt werden. Gewünscht sind neben Wohnnutzungen und Gemeinwohlorientiertheit öffentlichkeitswirksame Nutzungen wie beispielsweise Gastronomie und/oder Kultur. Zudem ist eine öffentliche Zugänglichkeit gewünscht. Übergeordnete Ziele sind die denkmalgerechte Sanierung und der langfristige Erhalt und Betrieb der Anlage. Grundsätzlich gelten die Anforderungen „Nachhaltige Stadtentwicklung“ (siehe Anlagen). Für die vorliegende Liegenschaft sollen insbesondere die nachfolgend beschriebenen Aspekte berücksichtigt werden.

1.15.1 Nutzungskonzept



Im Vordergrund jeglicher Konzepte zur Nutzung der Liegenschaft soll der Anspruch stehen, dass die vorhandenen Gebäude mit Nutzungen bespielt werden, die den vorgegebenen Rahmen achten und berücksichtigen, statt die Gebäudestruktur an die gewünschte Nutzung anzupassen.

Neben der Schaffung von Wohnraum wird eine kulturelle und gastronomische Nutzung angestrebt. Dabei sollte klar die Öffnung des Hofguts Klarenthal für den Ortsteil und dessen Bürgers im Vordergrund stehen. Wünschenswert wäre ein niederschwelliges Gastronomieangebot, das sich beispielsweise an Spaziergänger richtet (quasi als Trittstein aus der Stadt heraus in die Landschaft).

Bei den kulturellen Angeboten sollte es sich um Veranstaltungen handeln, die Synergien mit der Gastronomienutzung eingehen und idealerweise das historische Erbe des Ortes hervorheben.

1.15.2 Architektur



Aufgrund der historischen Bedeutung der Liegenschaft für Wiesbaden wird großer Wert auf eine hochwertige Gebäudegestaltung gelegt, welche der Denkmalpflege gerecht wird und sensibel mit dem Gesamtensemble umgeht. Die Identität des Ortes mit der Klosteranlage soll sich im Konzept widerspiegeln und in den historischen Kontext gesetzt werden.

Im Vordergrund steht die substanzielle Erhaltung der Gebäude mit ihren für den Denkmalwert relevanten konstruktiven und gestalterischen Merkmalen, sowie geschichtlich ablesbaren Entwicklungsphasen im Erscheinungsbild. Neue Nutzungen unterliegen dem Anspruch, dass diese ohne unverhältnismäßige und den Wert des Denkmalbestands beeinträchtigende Eingriffe in die historische Bausubstanz erfolgen (insbesondere bei den beiden gut erhaltenen Scheunen führt dies zu Beschränkungen der Ausbaumöglichkeiten).

Notwendige bauliche Veränderungen (z.B. notwendige neue Belichtungsöffnungen) dürfen den Bestand dabei nicht überformen, sondern sollen in das Erscheinungsbild gestalterisch qualitativ und „dezent“ eingebunden werden. Der Bestand soll auch strukturell in seiner his-

Konzeptverfahren Hofgut Klarenthal

torischen Funktion weiterhin ablesbar bleiben. Die Gebäudegruppe ist als räumliches Ganzkonzept zu entwickeln im Sinne des „Hofguts“, also einer ursprünglich landwirtschaftlich genutzten Gebäudegruppe mit typischen Großbauten wie den Scheunen mit großen, ruhigen Dachflächen.

1.15.3 Energetische und ökologische Standards



Die Bestandsgebäude sind entsprechend der vorgesehenen Nutzung denkmalgerecht energetisch nachzurüsten, dabei wird besonderer Wert auf ökologische Materialwahl passend zum Gebäudebestand gelegt. Für die Liegenschaft ist zudem ein nachhaltiges Energiekonzept zu anzudenken, das dabei Rücksicht auf den denkmalgeschützten Bestand nimmt.

Neu 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.

1.15.4 Freianlagen und Stellplätze

Teil der Aufgabe ist es, ein Konzept für die Freianlagen, insbesondere dem historischen Innenhof, aber auch den Anschluss an die umliegenden Naturräume zu entwickeln und skizzenhaft darzustellen. Der Innenhof sollte als halböffentlicher Raum mit Mehrwehrt für die Allgemeinheit als Ort der Begegnung entwickelt werden.

Für die Liegenschaft ist anhand der geplanten Nutzungen ein nachhaltiges Gesamtkonzept für den ruhenden Verkehr zu erarbeiten, dass die öffentlichen Belange des Denkmal- und Umweltschutzes berücksichtigt. Das Flurstück 17/5 wurde in einem Teilbereich befestigt und es entstanden 10 PKW-Stellplätze und die Zufahrt zu 8 weiteren PKW-Stellplätzen seitlich der Ostscheune Nr. 14a. Aufgrund der Lage in der Frischluftschneise und Landschaftsschutzgebiet sind an dieser Stelle grundsätzlich keine weiteren Stellplätze zu verorten. Es ist die gültige Stellplatzsatzung der Landeshauptstadt Wiesbaden anzuwenden.