

Konzeptvergabe Hofgut Klarenthal

Die Informationsveranstaltung / das Rückfragenkolloquium hat am Mittwoch 18.03.2025, von 10:00 – 12:00 Uhr stattgefunden.

Abkürzungen: Landeshauptstadt Wiesbaden im Folgenden „LHW“, Stadtverordnetenversammlung der LHW im Folgenden „STVV“.

Genderhinweis: Sämtliche verwendete Berufsbezeichnungen etc., wie z.B. Bewerber, Eigentümer, Energieberater, Architekt werden genderneutral als Überbegriffe verwendet.

A: Ergänzende Anlagen:

- [Ausschnitt Stadtgrundkarte \(pdf und dwg\)](#)
- [Entwässerung Gelände Hofgut \(pdf\)](#)
- [Solaranlagen auf denkmalgeschützten Gebäuden \(LfDH 2022\) \(pdf\)](#)

B: Ergänzende Hinweise:

- Es besteht folgende **Besichtigungsmöglichkeit: Mittwoch, 15.04.2026, 14:00-16:00 Uhr** (auf der Webseite bekanntgegeben)
- **Leitungspläne:** Können (und müssen aus rechtlichen Gründen) direkt bei der Planauskunft der ESWE Versorgung Planauskunft angefragt werden ([Planauskunft - ESWE Versorgung](#))

- **Zwischenpräsentation:**

Für die Zwischenpräsentation soll eine Präsentation (pdf) vorab eingereicht und dann im Rahmen der Zwischenpräsentation gezeigt und erläutert werden. Ein Beamer wird vorhanden sein. Die Abgabe u.a. eines Planes im Format DIN A0 (quer) gilt für die finale Abgabe.

Die grundsätzliche Idee soll dargestellt und erläutert werden, wohin soll sich das Projekt entwickeln, welche Fragen haben Sie / „an was hängt’s“? Die Präsentation soll „so kurz wie möglich und so lang wie nötig“ sein.

Die Bewerber werden einzeln nacheinander den Stand ihrer Vorhaben präsentieren. Jeder Bewerber erhält ein Zeitfenster zur Präsentation (ca. 15 Min) und daran anschließend die Gelegenheit für Fragen und Diskussion mit dem Gremium (ca. 20-30 Min).

Die Zeiten können in Abhängigkeit von der Anzahl der Bewerbungen variieren. Damit rechtzeitig ein sinnvoller Ablauf geplant und bekanntgegeben werden kann, werden die Bewerber gebeten ihre Bewerbung bzw. Teilnahme zu bestätigen (s.o.)

Zur Planung des Ablaufs der Zwischenpräsentation bitten wir Sie, Ihre Bewerbung bzw. Ihre Teilnahme an der **Zwischenpräsentation bis Freitag, 08.05.2026 zu bestätigen.**

- **Finale Präsentation:**
Die finale Präsentation im September 2026 wird voraussichtlich ähnlich wie die Zwischenpräsentation ablaufen, allerdings wird der Zeitraum nach den Präsentationen für interne Diskussionen und die Bewertung länger werden.
- Mögliche **Baufelder** für eventuelle Zu-/Neubauten: Maximal zwei Baufelder dürfen bebaut werden, vorrangig stehen dafür die beiden Baufelder BF1 und BF3 zur Verfügung, das BF2 sollte eher frei bleiben.

C: Antworten auf Fragen, die im Rahmen der Informationsveranstaltung gestellt wurden:

C_01: Unterlagen (S.8): Muster Anhandgabevertrag fehlt

Ein Mustervertrag ist kaum aussagekräftig, da die wesentliche Ausgestaltung des Vertrages konzept-abhängig und in gegenseitiger Absprache erfolgt. Ggf. können Inhalte bereits in der Zwischenpräsentation angesprochen werden.

C_02: Gibt es Leitungspläne?

S. o. A: Ergänzende Unterlagen und B: Ergänzende Hinweise

C_03: Kann die digitale Plangrundlage (Kataster) mit einem größeren Umgriff (z.B. für ganz Klarenthal) bereitgestellt werden?

S.o. A: Ergänzende Anlagen

C_04: Gibt es beim nordöstlichen Grundstücksbereich Grunddienstbarkeiten (Entwässerung über das Hofgut, Höhenlage, Zuständigkeit Tiefbauamt)?

S.o. B: Ergänzende Hinweise

C_06: Flurstück 17/5 (S. 23) – Grünfläche im Landschaftsschutzgebiet?

Das Flurstück 17/5 liegt nicht im Geltungsbereich des Landschaftsschutzgebiets. Der Satz im Exposé S. 23 „Baurechtlich sind auf dem Flurstück 17/5 in Teilbereichen Zubauten möglich. Die Bewertung erfolgt gem. §34 BauBG.“ wird wie folgt korrigiert: „Baurechtlich ist nördlich des Flurstücks 17/5 (BF 02) in Teilbereichen eine ergänzende Bebauung möglich – wie im Luftbild (Baufeld 2, Exposé S. 22) abgebildet. Eine Bebauung auf dem Flurstück 17/5 ist aus denkmalrechtlichen Gründen nicht zulässig und wird ausgeschlossen.“

C_07: Können Unterlagen zur technischen Infrastruktur (Leitungen, Anlagen) zur Verfügung gestellt werden?

S.o. A: Ergänzende Anlagen

C_08: Ist eine Kostenübernahme bei Grabungsarbeiten für Bodenerkundung durch die LHW vorgesehen oder denkbar?

Grundsätzlich gilt gemäß §18 Abs. 5 HDSchG für die Kostenbelastung bei erforderlichen archäologischen Grabungen das Verursacherprinzip. Für sonstige Bodengutachten ist i.d.R.

ebenfalls die Bauherrschaft zuständig. Zum jetzigen Zeitpunkt sind hierzu keine weiteren Aussagen möglich.

C_09: Bezieht sich Punkt 1.10 auf die Zwischenpräsentation oder die finale Abgabe?

s.o. B: Ergänzende Hinweise

C_10: Wie ist die Zwischenpräsentation aufgebaut (Zeitplan)?

s.o. B: Ergänzende Hinweise

C_11: Kriterien / Wertung (Denkmalschutz)

Die Bewertung durch das Gremium erfolgt nach den in 1.12 (S.11) genannten Kriterien. Für die denkmalfachliche Beurteilung der vorgeschlagenen Konzepte gelten neben den vorgenannten Kriterien die gemäß Schreiben der Denkmalschutzbehörde vom 20.02.2026 (ist Bestandteil der Auslobungsunterlagen) ausführlich dargelegten Hinweise und Grundanforderungen.

C_12: Wem obliegt die Entscheidung?

Ziel der finalen Gremiumssitzung ist eine schriftliche Empfehlung, wobei jedes stimmberechtigte Mitglied eine Stimme hat. Begründet wird die Empfehlung, indem auf die im Exposé genannten Kriterien sowie auf die „Denkmalpflegerischen Hinweise und Grundanforderungen“ Bezug genommen wird. Die finale Entscheidung über die Vergabe der Liegenschaft obliegt der STVV.

C_13: Was bedeutet „genehmigungsfähige Entwurfsplanung“ (Exposé S. 13)?

Mit „genehmigungsfähiger Entwurfsplanung“ ist die Planungstiefe und -genauigkeit gemäß der Leistungsphase 4 HOAI gemeint. Im Rahmen der Leistungsphase 4 werden die Unterlagen für den Bauantrag erstellt, die den Anforderungen des aktuellen Bauvorlagenerlasses entsprechen müssen.

C_14: Ist im Rahmen der Anhandgabephase eine Bauvoranfrage notwendig?

Ob eine Bauvoranfrage sinnvoll ist (ggf. für Finanzierungskonzepte), kann im Rahmen der gegenseitigen Abstimmungen geklärt werden.

C_15: Wie ist der aktuelle Stand der zweckgebundenen Mittel?

In der STVV am 20.12.2023 wurde beschlossen (Beschluss 0474):

„2.10 dass Nr. 2.4 des Beschlusses Nr. 0440 der Stadtverordnetenversammlung vom 30.09.2021 dahin gehend geändert wird, dass die dort behandelten 2 Mio. € Restmittel aus dem Investitionszuschuss für das Hofgut Klarenthal in das Budget des Dezernat II übertragen werden. Der dort ebenfalls beschlossene Sperrvermerk wird gelöscht. Dez III/20 i.V.m. Dez II wird mit der Umsetzung beauftragt.“

Es stehen also zum gegenwärtigen Zeitpunkt keinerlei Mittel der LHW mehr zur Verfügung.

C_16: Sind Zwischennutzungen während der Vorbereitungsphase möglich?

Zwischennutzungen sind im Anhandgabezeitraum denkbar und würden im Anhandgabevertrag geregelt werden.

C_17: Gibt es weitere Besichtigungstermine?

S.o. B: Ergänzende Hinweise

C_18: Gibt es ein Baugebot?

S. Exposé S. 13

C_19: Laufende Kosten (Energie/Betrieb)?

Hierzu liegen keine Informationen vor. Generell werden die Stromverträge direkt mit den Nutzern und nicht mit dem Eigentümer geschlossen.

C_20: Gibt es Unterlagen zur früheren Sanierung?

Eine Weitergabe von Unterlagen ist nicht vorgesehen.

C_21: Stehen Sofortmaßnahme zur Sanierung / Instandhaltung an?

Die LHW führt Instandhaltungsmaßnahmen durch, Sanierungsmaßnahmen werden erst nach der Konzeptvergabe durch den zukünftigen Erbbaurechtsnehmer ausgeführt.

C_22: Wird es zu einer Verzögerung durch die Kommunalwahl kommen?

Nein, das Exposé (inkl. Gremium) ist von der STVV beschlossen. Der auszuarbeitende Erbbaurechtsvertrag muss am Ende von der STVV beschlossen werden. Eigentümer bleibt bis zur Vertragsunterzeichnung das Liegenschaftsamt.

D: Antworten auf Fragen, die schriftlich per E-Mail gestellt wurden:

D_01: Zeitplan – Wann soll/wird angefangen?

Im Sinne des Erhalts der Anlage strebt die LHW die schnellstmögliche Umsetzung an.

D_02: Ist es möglich die Liegenschaft mit den Gebäuden zuvor von innen zu besichtigen?

S.o. B: Ergänzende Hinweise

D_03: Ist es möglich die Liegenschaft zu kaufen? Wenn ja zu welchem Wert (ermittelter Verkehrs- und Marktwert, s. 31)?

Die STVV hat die Vergabe per Erbbaurecht beschlossen.

D_04: Besteht die Möglichkeit einer Mitnutzung von öffentlichem Parkraum / Parkplatz? Kann der Parkplatz (öffentlich/EVIM?) vis á vis mitgenutzt werden? Wie viele Parkplätze müssen pro WE hergestellt werden, bei alternativer Konzeptionierung mittels carsharing, öffentlichen Verkehrsmittel und Fahrradmobilität?

Mit der STVV vom 11.02.2026 wurde die Aktualisierung der Stellplatzsatzung beschlossen, eine Rechtskraft mit Außenwirkung erfolgt erst mit der ortsüblichen Bekanntmachung der Satzung. Die Stellplatzsatzung 2026 sieht alternativ Mobilitätskonzepte als Nachweis von Stellplätzen vor. Notwendige Stellplätze sind grundsätzlich auf eigenem Grundstück herzustellen, eine Mitnutzung von öffentlichem/privaten Parkraum und damit verbundene Nachweispflicht an Stellplätzen ist nicht möglich. Stellplätze können auf fremden Grundstücken nur dann hergestellt bzw. nachgewiesen werden, wenn der Nutzung keine öffentlich-rechtlichen Belange entgegenstehen und die Stellplätze öffentlich-rechtlich über eine Baulast gesichert werden.

D_05: Bessere Anbindung durch Fahrradweg an der Lahnstraße, Fahrradleihstation, weitere Buslinien/öffentlicher Nahverkehr geplant?

Hierzu liegen keine Informationen vor.

D_06: Erneuerbare energetische Effizienz, was ist möglich auch hinsichtlich Denkmalschutz, was wird ggfs. von der Stadt gefördert?

Das energetische Konzept ist entwurfsabhängig und in Rücksprache insbesondere mit dem Denkmalschutz zu entwickeln; Förderungen durch die LHW sind derzeit nicht geplant. Ungeachtet dessen bestehen Förderangebote z.B. der ESWE sowie der KfW (jeweils auch speziell für denkmalgeschützte Objekte). Maßnahmen sollten bzw. müssen (z.B. bei Inanspruchnahme der KfW-Förderung) gemeinsam mit einem zertifizierten Energieberater für Baudenkmale entwickelt werden und sind in der Folge mit der Denkmalschutzbehörde abzustimmen.

D_07: Welche Fördermittel, bzw. Finanzierungen sind möglich seitens der Stadt?

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt sind keine Förderungen seitens der LHW geplant, ggf. können aber Fördermittel in geringerer Höhe für denkmalpflegerische Maßnahmen (Substanzerhaltung) z.B. beim Landesamt für Denkmalpflege Hessen angefragt werden (Zuwendungen | denkmal.hessen.de).

D_08: Reicht die Heizlast der vorhandenen Gasheizung für den Bestand der gesamten Liegenschaft? Wie hoch ist diese?

Hierzu liegen keine Berechnungen vor, diese wären auch von einem individuellen Konzept abhängig.

D_09: Sind alle Gebäude an die Heizung angeschlossen, wenn ja welche?

Nein, aktuell lediglich das bereits sanierte Gastronomiegebäude.

D_10: Zur Energieversorgung: Ist Fernwärme geplant?

Nein.

D_11: In der Scheune West über der ehem. Brantweinbrennerei ist der Boden nicht tragfähig bzw. begehbar. Ist das zutreffend?

Hierzu liegen keine über das Gutachten von Büro Kaffenberger hinausgehenden Informationen vor.

D_12: Bis wann läuft der Untermietvertrag mit dem Campus Klarenthal (in Gastronomie und Fahrradwerkstatt in der ehem. Brantweinbrennerei)?

Der Mietvertrag kann mit einer Frist von 4 Wochen zum Monatsende gekündigt werden.

D_13: Konditionen des Vertrages (eventuell erst nach Zuschlag relevant, Erbbaurecht umwandelbar in Eigentum)

S. D_03

D_14: Option Flurstück 17/3 als Teil des Vertrages bzw. Zugehörigkeit möglich?

Das Flurstück 17/3 ist nicht Teil des Verfahrens.

D_15: Wasserversorgung/Brauchwasser? Darf man das Bachwasser nutzen?

Die Nutzung des Bachwassers ist ausschließlich im bestehenden gesetzlichen Rahmen möglich. Für die Entnahme und Wiedereinleitung von Wasser aus dem Fließgewässer ist ein Antrag auf Erlaubnis bei der zuständigen Wasserbehörde zu stellen (Wasserhaushaltsgesetz §8, 9, in Verbindung mit hessischem Wassergesetz §9). Ebenso ist so beachten, dass immer eine gewisse Mindestwassermenge im Gewässer verbleibt, zum Schutz des Biotops Fließgewässer (WHG §33). In Hessen ist dies durch den „Mindestwassererlass“ Regelung zur Ermittlung der Mindestwasserführung in Ausleitstrecken hessischer Fließgewässer (z.B. Kap 3) geregelt: „Die erlaubte Entnahmemenge darf in der Regel 0,2 MNQ nicht überschreiten. Dies gilt sowohl für permanente als auch für temporäre Entnahmen. Bei hohen Abflüssen (ab etwa 4 MNQ) kann eine Abweichung im Einzelfall in der Entnahmeerlaubnis geregelt werden. In Niedrigwasserzeiten darf bei einem geringeren Abfluss als 1 MNQ kein Wasser entnommen werden.“ MNQ ist der mittlere Niedrigwasserabfluss, dieser tritt vor allem in den Sommermonaten auf. Wasser aus Bächen kann zur Bewässerung und zum Tränken von Vieh verwendet werden, sowie als Brauchwasser (Reinigung, Spülung, Kühlzwecke). Bachwasser kann durch Bakterien und chemische Rückstände belastet sein.

Hinweis: Gerade am Gerner Bach haben wir jedoch in den letzten Jahren häufiger beobachtet, dass der Bach im Sommer trockenfällt. Das bedeutet, dass in der wasserrechtlichen Erlaubnis geregelt werden wird, dass über einen längeren Zeitraum kein Wasser aus dem Bach entnommen werden darf. Vor diesem Hintergrund erscheint es fraglich, ob das Wasserdargebot zur Wasserversorgung oder als Brauchwasser ausreichend sein wird.

Anmerkung: Grundwasser (Wasser aus Brunnen) darf für diese Zwecke bislang nicht genutzt werden.

D_16: Konkrete Abwasser- und Wasserversorgung der Liegenschaft?

S.o. A_Ergänzende Unterlagen

D_17: Kellergewölbe unter Gastronomie: Hier ist ein Brunnen mit Pumpe und Salpeterausblühungen am Gewölbe?

Hierzu liegen bislang keine Unterlagen vor.

D_18: Gastronomie: Lüftungsanlage, Fettabscheider und Ofen im Gastraum 2 (Holzofen) funktionieren diese alle einwandfrei?

Die Anlagen sind seit Auszug der WJW nicht mehr in Benutzung gewesen, eine Garantie für die Funktionstüchtigkeit kann somit nicht gegeben werden.

D_19: Sind tatsächlich drei Neubauten, wie ausgewiesen als zusätzl. Bebauung möglich?

S.o. B_Ergänzende Hinweise

D_20: Betonplatte auf Grundstück 17/6, was ist das bzw. wovon?

Welche Betonplatte ist gemeint?

D_21: Gutachten Immobilienwerte: hier steht, dass das Wirtschaftsgebäude nicht den Anforderungen eines Einzelkulturdenkmals entspricht (S.19)?

Das ist nicht korrekt. Es gilt die Denkmalausweisung des Landesamtes für Denkmalpflege Hessen gemäß dem der Auslobung beigefügten Datenbankauszug vom 24.02.2026. Danach sind alle dort benannten Teile des Hofguts als Teil einer „Sachgesamtheit“ anzusehen und damit Einzelkulturdenkmale im Sinne des § 2 Absatz 1 des Hessischen Denkmalschutzgesetzes.

D_22: Sind die Investitionen, die für die WJW freigegeben wurden, weiterhin für die Liegenschaft als möglicher Zuschuss vorgesehen (s. Frage von Ortsbeirat Koch)?

S.o. C_15

D_23 Zuständigkeit Denkmalschutz Einzelkultur Denkmal (untere Denkmalschutz Behörde oder Landesamt für Denkmalschutz) s. S. 2 KV - Exposé

Zuständiger Hauptansprechpartner für sämtliche Fragen rund um Denkmalschutz und Denkmalpflege sowie Genehmigungsbehörde ist die Untere Denkmalschutzbehörde bei der Bauaufsicht Wiesbaden. Im Bedarfsfall zieht diese das Landesamt für Denkmalpflege beratend hinzu.

D_24: mögliche Verlängerung Erbbaurecht ab wann und welche Konditionen?

Der Erbbaurechtvertrag ist im weiteren Verlauf des Verfahrens konzeptabhängig von den Vertragspartnern auszugestalten.

D_25: Bewilligung Dachgauben und Dachflächenfenster: Wenn Wohnraum in Dachgeschossen hergestellt werden soll, dann braucht es diese.

Siehe hierzu die Hinweise zu Dachausbauten im Gutachten des Architekturbüros Kaffenberger und die Hinweise und Grundanforderungen gemäß Schreiben der Denkmalschutzbehörde vom 20.02.2026. Gauben auf Scheunen sind aus denkmalpflegerischen Gründen nicht zulässig, Dachflächenfenster, ggf. Atelierfenster, Lichtbänder oder eventuell auch Firstbelichtungen sind denkbar?

D_26: Hat die Stadt als Eigentümer durch Erbpacht Rückspracherecht bei den geplanten Umbauten, Neubauten und Sanierungen?

S.o. Frage D_24

D_27: Gibt es für die Erbpacht eine Steigerung nach Index?

Ja, die Indexierung ist obligatorisch

D_28: mit Bezug auf das o.g. Konzeptverfahren möchten wir uns erkundigen, ob es grundsätzlich möglich ist in den Wänden und den Dächern der Scheunengebäude (Gebäude 14a-c) Fensteröffnungen und Gauben zu integrieren? Wenn ja, gibt es hierzu weitere Vorgaben oder Beschränkungen zu Art und Umfang?

Vergleiche zu Gauben/Dachbelichtungsöffnungen die Ausführungen zu D_25. Zusätzliche Öffnungen in den Wänden der denkmalgeschützten Gebäude sind nicht grundsätzlich ausgeschlossen, müssen jedoch unter dem Gesichtspunkt der Minimierung zerstörender Eingriffe in die historische Bausubstanz begründet sein und geplant werden.

D_29: Auf welche Abgabe bezieht sich die Vorgabe für max. ein DIN A0-Plakat, quer? Auf die Zwischenpräsentation und/oder die finale Abgabe?

s.o. B: Ergänzende Hinweise und C_09

D_30: Ist die Übermittlung eines Downloadlinks statt der Abgabe eines Sticks möglich?

Ja

D_31: Wie viel Zeit ist für die Zwischenpräsentation vorgesehen?

s.o. B: Ergänzende Hinweise

D_32: Wie viel Zeit ist für die Abschlusspräsentation vorgesehen?

s.o. B: Ergänzende Hinweise

D_33: Der Erläuterungsbericht für die finale Abgabe wird auf 10 Seiten begrenzt. Ist die Anzahl der Ideenskizzen Lage/Grundrisse/Ansichten/Berechnungen ebenfalls begrenzt bzw. müssen diese alle auf ein Plakat im Format max. DIN A0 passen?

Es soll so viel wie nötig und so wenig wie möglich abgegeben werden – was zur Erläuterung und zum Verständnis des Konzeptes bzw. der Bewerbung erforderlich ist.

D_34: Nehmen am Werkstatttermin (Zwischenpräsentation) auch Teilnehmer von Umweltamt und Bauaufsicht teil?

An der Zwischenpräsentation ist das im Exposé benannte Gremium anwesend.

D_35: Bis wann werden die bis 25.03. schriftlich einzureichenden Rückfragen seitens der Stadt beantwortet?

Sobald alle Fragen beantwortet sind.

D_36: Über welchen Kommunikationsweg werden die Rückfragen beantwortet?

Die Rückfragenbeantwortung inkl. weiterer Unterlagen werden wie das Exposé auf der Webseite der LHW veröffentlicht.

D_37: Es fehlt die Anlage „Muster Anhandgabevertrag“, auf die die S. 12 des Exposées verweist; bitte bereitstellen.

S.o. C_01

D_38: Es sollten nach Möglichkeit folgende weitere Unterlagen bereitgestellt werden: Muster eines Erbbaurechtsvertrages (zumindest erwähnte Sanktionsregelungen, Bauverpflichtungen etc. müssen bekannt sein oder zur Zwischenpräsentation besprochen werden)

S.o. C_01

D_39: Interne Leitungspläne, Lageskizze zur Zisterne, Pläne zur Technikanlage (Aussage, dass Leitungslagen nicht bekannt sind, ist für Bestandsanalyse und grobe Energiekonzeption ungenügend, ggf. Erkundigung bei früherem Dienstleister)

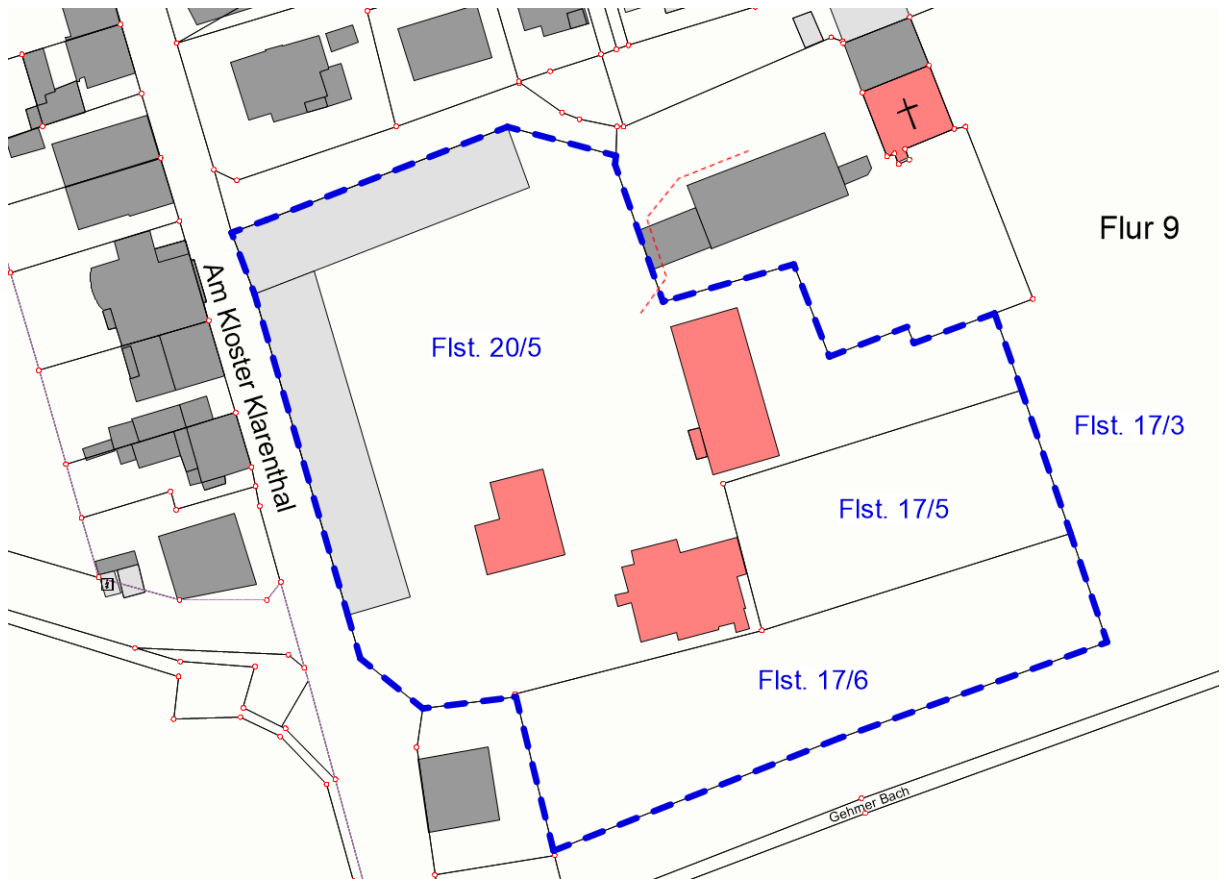
S.o. A: Ergänzende Anlagen

D_40: Eine digitale Plangrundlage mit größerem Umgriff (mindestens gesamtes Alt-Klarenthal und weiterer Landschaftsraum zur Darstellung von städtebaulichen und Naturbezügen)

S.o. A: Ergänzende Anlagen

D_41: Eine Dokumentation über Lage und Höhe des im Grundbuch eingetragenen Abwasserkanalrecht für das herrschende Grundstück 24/4

Die Lage des Abwasserkanals ist unten skizziert, am Ende befindet sich auf dem Flurstück 20/5 ein Schacht. Für weitere Informationen besteht die Möglichkeit der Akteneinsicht (<https://www.wiesbaden.de/vv/produkte/63/Akteneinsicht-Bauakten-Archiv>), der passende Zeitpunkt ist entwurfsabhängig festzustellen.



D_42: Wie wird das Konzept bewertet und wie stehen die Einzelkriterien unter Ziffer 1.12 des Exposés in Beziehung/Gewichtung zu den übergeordneten Zielen a) denkmalgerechte Sanierung und b) des langfristigen Erhalts/Betriebs der Anlage? Wird überhaupt eine Gewichtung vorgenommen?

Das Gremium wird die Bewerbungen / die Konzepte anhand der genannten Kriterien diskutieren, abwägen, bewerten und eine Empfehlung formulieren.

S.a. Exposé S. 25 und C_12 in Verbindung mit den Hinweisen und Grundanforderungen gemäß Schreiben der Denkmalschutzbehörde vom 20.02.2026.

D_43: Wie kommt das Bewertungsgremium zu einer abgestimmten Beurteilung?

S.o. C_12

D_44: Ist es denkbar, dass die Ergebnisse der Kommunalwahl mit möglicherweise veränderten politischen Mehrheiten Auswirkungen auf das Vergabeverfahren haben?

Das Exposé wurde in der STVV am 11.02.2026 beschlossen. Der Anhandgabevertrag und der Erbbaurechtsvertrag müssen von der (neuen) STVV beschlossen werden.

D_45: Ist davon auszugehen, dass es zur Anhandgabephase einen regelmäßigen und koordinierten fachlichen Austausch (Jour Fixe) mit der Fachverwaltung geben wird?

Ja, der bereits in der Auftaktveranstaltung begonnene Austausch soll kontinuierlich und nach Bedarf weitergeführt werden.

D_46: Der benannte Grundstückswert behält gemäß Ziffer 1.13 während der Anhandgabezeit [und somit auch abschließend für die Vergabe] seine Gültigkeit, es sei denn, es kommt zu erheblichen

Preissteigerungen. Welche Preissteigerungen würden eine Nachkalkulation rechtfertigen? Warum ist der Grundstückswert nicht eingefroren?

Eine Preissteigerung, z.B. Erhöhung des Bodenrichtwertes würde eine Nachkalkulation rechtfertigen.

D_47: Soll tatsächlich am Ende der Anhandgabe eine genehmigungsfähige Planung für alle zu sanierenden Gebäude und Neubauten erstellt sein? Das würde für alle Bewerber bedeuten, dass bereits sehr früh in der Anhandgabephase die Sanierungs- und Hochbauplanung starten müssten und nicht erst die Vertiefung/Finalisierung des nutzungsbezogenen, baulichen und des Finanzkonzepts.

Der Anhandgabevertrag wird mit einem Bewerber geschlossen und stellt einen Vorvertrag für den Erbauvertrag dar. Auch und gerade im Interesse des Bewerbers soll bei Unterzeichnung des Erbbaurechtsvertrags eine genehmigungsfähige Planung vorliegen. Die Abstimmungstermine und die entsprechend abgestimmt zu vertiefende Planung soll genau das gewährleisten.

D_48: Was ist mit den Planungskosten (mehrere Hunderttausende Euro), wenn der Erbpachtvertrag dann doch nicht zustande kommen sollte?

Im Anhandgabevertrag kann geregelt werden, ob und wann die LHW die Planungskosten übernimmt, falls aufgrund der LHW der Erbbaurechtsvertrag doch nicht zustande kommt.

D_49: Sind während der Anhandgabephase Zwischennutzungen auf dem Hof gestattet?

S.o. C_16

D_50: Wird die Stadt auch während der Anhandgabephase für die erforderlichen (ad-hoc) Sanierungsmaßnahmen an den Bestandsgebäuden aufkommen?

Dies wird im Anhandgabevertrag entsprechend festgelegt. Wenn eine Nutzung während der Anhandgabe ermöglicht wird, geht voraussichtlich auch die Instandhaltungspflicht an den Nutzer über. Eine Sanierung erfolgt erst nach Vergabe.

D_51: Wird die Liegenschaft übergeben wie sie steht und liegt, u.a. in Bezug auf Technik, Küche, Mobiliar, sonstige Einrichtungen?

Ja, Einrichtungsgegenstände der EVIM werden entfernt.

D_52: Neu-/Zubauten Gemäß Exposé darf auf den Baufelder BF2 und BF3 vorbehaltlich weiterer Abstimmungen mit der Unteren Denkmalschutzbehörde und einer Bodendenkmaluntersuchung eine Neubebauung eingeplant werden. Wird die Landeshauptstadt Wiesbaden eine erforderlich werdende Bodendenkmaluntersuchung durchführen?

S.o. C_08 und B: Ergänzende Hinweise

D_53: Wurde im Zuge der bisherigen Bodendenkmaluntersuchung auf BF1 (Standort früheres Äbtissinnenhauses) für eine künftige Bebauung nach der Ausgrabung auch zugleich eine Bodenverdichtung herbeigeführt oder ist der Untergrund unverdichtet und damit aktuell nicht als Bauplatz geeignet?

Muss entwurfsabhängig geklärt werden.

D_54: Erstreckt sich das Baufeld BF2, so wie es mündlich im Rückfragenkolloquium anklang, im Grunde bis zur östlichen Katastergrenze von Flurstück 17/5?

Die Baufelder 01-03 sind dargestellt und zeichnerisch definiert.

D_55: Baurechtlich wären gemäß Exposé auf dem Flurstück 17/5 in Teilbereichen Zubauten möglich und zulässig. Kann das präzisiert werden?

S.o. C_06

D_56: Besteht die Möglichkeit, auf den Dachflächen der Bestandsgebäude optisch angepasste Photovoltaik-Module zu integrieren?

Ja, unter Berücksichtigung der Handreichung des Landesamtes für Denkmalpflege Hessen „Solaranlagen auf denkmalgeschützten Gebäuden“ (siehe Anlage). Die konkrete Ausführung ist dann Gegenstand der weiteren Abstimmungen mit der Unteren Denkmalschutzbehörde.

D_57: Welche Auswirkungen hat das im Grundbuch eingetragene Abwasserkanalrecht für das herrschende Flurstück 24/4?

Kann im Rahmen der Zwischenpräsentation konkretisiert und beantwortet werden.

D_58: Im Dokument "Konzeptverfahren Hofgut Klarenthal" ist unter 1.10 Abzugebende Unterlagen zur Abgabe der Zwischenpräsentation, S. 9 nur zur Zwischenpräsentation folgendes geschrieben: "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."

Darüber haben wir diskutiert:

1. Was bedeutet das im Umfang, z.B. max. 10 DIN A 4 Seiten mit z.B. Ideenskizzen, Graphiken, etc. als pdf Dokument, Poster bis A0 separat?

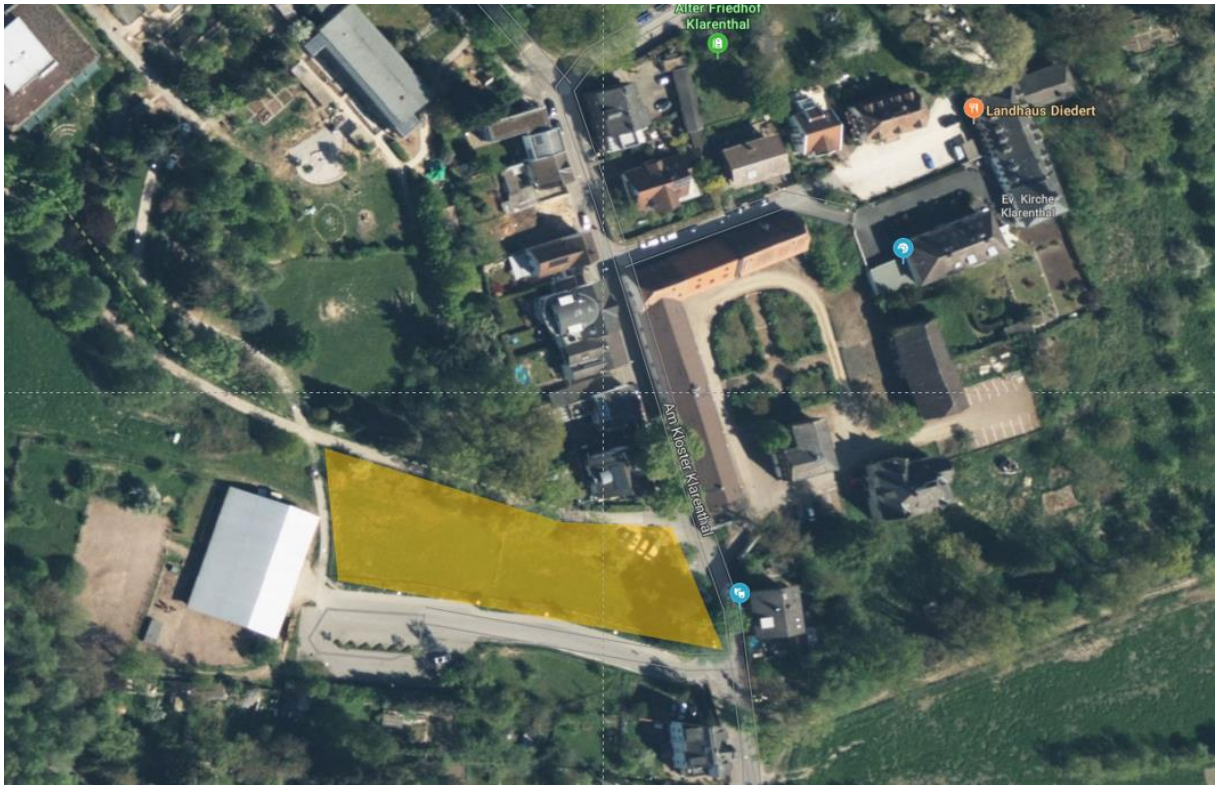
S.o. B_Ergänzende Hinweise

Am 02.06.2026 ist von 14:00 – 18:00 Uhr (voraussichtlich) die Werkstatt / Zwischenpräsentation durch den Bewerber (einzeln) geplant.

2. Dann wird mit dem Gremium die eingereichte Zwischenpräsentation besprochen, Empfehlungen abgegeben und Ergänzungen bzw. Aktualisierungen sind dann einzureichen zum 02.09., wie ist der zeitliche Umfang der Werkstatt / Zwischenpräsentation und welche Mediennutzung ist möglich?

S.o. B_Ergänzende Hinweise

D_59: In der Auslobung auf Seite 26 wurde folgendes beschrieben: Es ist die gültige Stellplatzsatzung der Landeshauptstadt Wiesbaden anzuwenden. Hierzu haben wir folgende Frage: Wäre das Grundstück südwestlich vom Wettbewerbsgebiet für die Nutzung von Stellplätze PKW nutzbar, siehe Abbildung unten (leicht Gelb dargestellt)?



S.o. D_04

D_60: Die im Gutachten vom Büro Kaffenberger aufgezeigten Sofortmaßnahmen wurden laut der Auskunft im Rückfragenkolloquium nicht vollständig umgesetzt, u.a. sind dies Untersuchungen auf Holzschadstoffe und holzersetzende Pilze und Insekten. Aber auch das einfache Reinigen der teils verstopften und in zwei Abschnitten beschädigten Dachrinnen und Fallrohre, das Abstellen von Feuchteschäden an den Sockelbereichen im Scheunengebäude Nord (ehem. Branntweinkellerei) oder die dringend gebotene Notreparatur am Dach der Pächtervilla gehören dazu. Nun wurde das Gutachten bereits im Frühjahr 2024 aufgestellt. Eine verbindliche Grundstücksübergabe an einen Bewerber wird voraussichtlich nach Konzept- und Anhandgabephase im Jahr 2028 erfolgen können, eine in allen Denkmalschutzbelangen abgestimmte, planmäßige Sanierung eventuell sogar erst später. Dies legt die Befürchtung nahe, dass die Bestandsbauten bis dahin insbesondere durch Regeneintrag weiteren Schaden nehmen werden. Ist aus diesem Grund davon auszugehen, dass die Stadt Wiesbaden in der jetzigen Konzeptphase oder spätestens zur Anhandgabe die dringend benötigten Sofortmaßnahmen durchführt, um weiteren Schaden von den denkmalgeschützten Gebäuden abzuwenden?

Vgl. dazu § 13 Absatz 1 des Hessischen Denkmalschutzgesetzes: „Eigentümerinnen und Eigentümer, Besitzerinnen und Besitzer sowie Unterhaltungspflichtige von Kulturdenkmälern sind verpflichtet, diese im Rahmen des Zumutbaren zu erhalten und pfleglich zu behandeln.“ Aktuelle Eigentümerin ist die LHW.