

Konzeptvergabe „Neues Wohnen in Breckenheim“ - Rückfragenbeantwortung

Die Informationsveranstaltung / das Rückfragenkolloquium hat am Mittwoch 11.03.2025, von 14:00 – 15:00 Uhr stattgefunden.

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

A Ergänzende Anlagen:

- Bestandsunterlagen zum Gebäude der Ortsverwaltung

B Ergänzende Hinweise:

- Das Konzept soll mit den Zielen des Klimaschutzes der LHW einhergehen. Die Beschlüsse der STVV zur Nachhaltigkeit (nachhaltige Quartiersentwicklung z.B. im Umgang mit Starkregenereignissen, Schwammstadtprinzip, Verwendung erneuerbarer Energien etc. sollen beachtet werden.
- Kernaspekte eines Mobilitätskonzeptes sollen erarbeitet und dargestellt werden.
- Der Mehrwert des Konzeptes für den Ortsteil soll dargestellt werden.
- Besichtigung: Bitte wenden Sie sich den Ortsvorsteher Herr Manuel Köhler, um einen Besichtigungstermin ab dem 13.04.2026 zu vereinbaren (ortsbeirat@breckenheim.net). Eine Besichtigung ist grundsätzlich nur außerhalb der Schulzeiten (nach 16:00 Uhr) möglich.

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

C_01: Warum bzw. Hintergrund der Beschränkung der freizuhaltenden staffierten Fläche innerhalb des Bestandsgebäudes?

- Die Fläche hat einen sicherheitstechnisch relevanten Hintergrund und ist wie im Exposé beschreiben frei und zugänglich zu halten, darüberhinausgehende Aussagen sind zum derzeitigen Stand und Zeitpunkt nicht möglich.

C_02: Gibt es Unterlagen von den Bestandsgebäuden?

- S.o. A_Ergänzende Anlagen

C_03: Ziehen ev. Kirche und Verwaltung um?

- Ja, die Ortsverwaltung wird in das gegenüberliegende Gebäude der Kirche (mit) einziehen.

C_04: Vorgaben zu den Planunterlagen?

- Grundsätzlich gilt für die einzureichenden (Plan-)Unterlagen: „so wenig wie möglich – so viel wie nötig“.
- Die Darstellungen sind auf einem oder mehreren Plänen abzugeben (s.o.), keine Präsentation.
- Das Maß der Nutzung soll aus den Darstellungen ablesbar sein.
- Ideenskizzen und Konzept sollen in sich stimmig und plausibel sein.

C_05: Ist die Förderrichtlinie im Rahmen von Wohnraum mit zu berücksichtigen?

- Förderfähige Grundrisse im Rahmen Förderrichtlinie (geringes/mittleres Einkommen) gleich, daher planerisch frei und Gewichtung im Nachgang möglich.
- Kategorie: Geringes Einkommen ist vom Bedarf in Wiesbaden derzeit am höchsten nachgefragt, kann aber für Breckenheim nicht konkret benannt werden.

C_06: Liegt ein Lärmschutzgutachten vor?

- Nein

C_07: Wie fest stehen die Vorgaben für den Nutzungsmix als Leitlinie (Wohnungsmix und Gewerbe)?

- Das Gesamtkonzept mit der Verteilung von Gewerbe/Wohnen soll tragfähig sein und sich an dem Exposé orientieren.
- Der Wohnungsmix soll bedarfsorientiert berücksichtigt werden.
- Schwerpunkt der Wohnraumnachfrage: kleinere barrierearme Wohnungen (Mietwohnungen) mit der Zielgruppe örtlich ansässiger Seniorenhaushalte.
- Weitere Nutzungen: Arztpraxen oder andere Gesundheitsdienstleister, Gewerbebetriebe, „die dem Ort und seinen Anwohnern nützen“.
- Die Kaufkraft für gastronomische Betriebe ist erwartbar gut, dennoch gibt es in Ermangelung geeigneter Räumlichkeiten nur wenige Restaurants.
- Es sind keine geförderten Wohnungen in Breckenheim vorhanden. Beim Angebotsmix kann die angrenzende Arrondierungsfläche (Gartenbaubetrieb) ggfs. ergänzend mitberücksichtigt werden.

C_08: Gibt es gemeindeseitig Vereine oder Verbände, die gewerbliche Flächen anmieten würden?

- Es gibt Interesse des örtlichen Heimatmuseums, bei entsprechendem Zuschuss durch das Kulturamt Räume zu Ausstellungszwecken anzumieten (Förderkreis Historisches Breckenheim e.V.).

C_09: Kann die neue Stellplatzsatzung angewendet werden?

- Die aktuelle, am 11.02.2026 beschlossene Stellplatzsatzung kann angewendet werden, wichtig ist es jedoch auch, die konkreten Bedarfe vor Ort zu berücksichtigen. Zusätzlicher Hinweis: Die Satzung ist noch nicht bekannt gemacht und damit noch nicht rechtskräftig.

D: Antworten auf Fragen, die schriftlich per email gestellt wurden:

D_01: Zu welchen Zeiten ist eine Besichtigung möglich? Während der Schulzeiten dürfte das Gelände vermutlich nur eingeschränkt zugänglich sein. Gibt es hierfür festgelegte Zeitfenster?

- S.o. B_Ergänzende Hinweise

D_02: Ist es grundsätzlich möglich den Erbbauzins bzgl. eines überdurchschnittlichen Inflationsrisikos zu deckeln?

- Eine Wertsicherungsklausel ist gemäß § 9 Abs. 1 ErbbauRG, § 1105 Abs. 1 S. 2 BGB fester Bestandteil der Erbbaurechtsverträge der Landeshauptstadt Wiesbaden. Diese wirkt in beide Richtungen.
Die Klausel wird im Vertrag folgendermaßen aussehen:
Die Vertragsparteien sind sich gemäß § 9 Abs. 1 ErbbauRG, § 1105 Abs. 1 S. 2 BGB darüber einig, dass der Erbbauzins auf der Grundlage der Lebenshaltungskosten vereinbart ist und wertgesichert sein soll. Ändert sich der vom Statistischen Bundesamt in Wiesbaden für das

Basisjahr 2020 = 100 ermittelte Verbraucherpreisindex für Deutschland oder der an seine Stelle tretende Index um mehr als 5,00% nach oben oder nach unten, so erhöht oder ermäßigt sich der Erbbauzins bzw. der Erbbauzins gemäß der letzten Anpassung in demselben prozentualen Verhältnis automatisch, ohne dass es eines gesonderten Anpassungsverlangens bedarf. Eine entsprechende Änderung tritt erneut für jede weitere Änderung um 5,00 % nach der jeweils letzten Änderung ein. § 9a ErbbauRG bleibt unberührt. Danach soll die Anpassung nur dann möglich sein, soweit diese im Rahmen der Bestimmungen nach § 9a ErbbauRG zulässig ist. Die Anpassung kann erstmalig ab dem 01.01. des dritten auf den Übergabetag folgenden Jahres, somit am xxx und dann jeweils nach 3 Jahren nach der letzten vorgenommenen Anpassung erfolgen. Ausgangswert für die Berechnung ist der Gesamtindex am Tag der Beurkundung des Erbbaurechtsvertrages. Diese vorgenannte Vereinbarung ist als Inhalt der Erbbauzinsreallast in das Grundbuch einzutragen.

D_03: Gibt es ein Schadstoff-, Baugrund- und Schallimmissionsgutachten für das Areal des Konzeptverfahrens?

- Es liegen keine weiteren Unterlagen vor.

D_04: Gibt es ggf. konkrete Personen/Firmen, die in Breckenheim Gewerbliche Mietfläche suchen?

Gibt es sonst ggf. einen Ansprechpartner an den man sich dbzgl. wenden kann?

- Das Amt für Wirtschaftsförderung koordiniert Anfragen für Flächen und kann ggf. unterschützen:
[Referat für Wirtschaft und Beschäftigung | Landeshauptstadt Wiesbaden](#)
wirtschaft@wiesbaden.de, 0611 31-3131
[Referat für Wirtschaft und Beschäftigung | Landeshauptstadt Wiesbaden](#)
- Für Räumlichkeiten für ärztliche Dienstleistungen ggf. kontaktieren:
Frau Dr. Susanne Springborn, CURANDUM ([CURANDUM e.V](#))

D_05: Gibt es Bestandpläne vom Gebäude der Ortsverwaltung?

- S.o. A_01 Ergänzende Unterlagen

D_06: Liegen Nachbarschaftliche Vereinbarungen, Grundbuchliche Belastungen oder Baulasten vor?

- Für das Grundstück sind keine Baulasten eingetragen.