Stadt Rüdesheim am Rhein

B e s c h l u s s v o r l a g e

BeschlVlg 52/2026-2031

Amt: Bauamt	AZ: 60/BA	Rüdesheim am Rhein, 04.11.2026

Abschluss einer Aufhebungsvereinbarung zum notariellen Kaufvertrag vom 31.03.2023 mit der Kondor Wessels Projektentwicklung GmbH über das im Grundbuch von Assmannshausen, Blatt 1050 verzeichnete Grundstück am Bohrenweg 15, Flur 17, Flurstück 11 /1, lfd. Nr. 1137 des Bestandsverzeichnisses

Beschlussvorschlag

Die Stadtverordnetenversammlung beschließt,

die Aufhebung des notariellen Grundstückskaufvertrages vom 31.03.2023 Nr. 92 des UR-Verzeichnisses für 2023 mit der Kondor Wessels Projektentwicklung GmbH.

Dem vorgelegten Entwurf der Aufhebungsvereinbarung zwischen der Stadt Rüdesheim am Rhein und der Kondor Wessels Projektentwicklung GmbH wird zugestimmt.

Der Magistrat wird ermächtigt und beauftragt, die Aufhebungsvereinbarung in notarieller Form abzuschließen und alle hierfür erforderlichen Erklärungen abzugeben.

Sachdarstellung

1. Ausgangslage und Vertragsschluss (März 2023)

Mit notariellem Kaufvertrag vom 31.03.2023 (UR-Nr. 92/2023 der Notarin Larisa Werum) veräußerte die Stadt Rüdesheim am Rhein das im Grundbuch von Assmannshausen verzeichnete Grundstück Am Bohrenweg 15 (Flur 17, Flurstück 11/1, lfd. Nr. 1137) an die Kondor Wessels Am Bohrenweg GmbH & Co. KG. Die Auflassung wurde seinerzeit erklärt, im Grundbuch jedoch noch nicht vollzogen.

Gemäß § 5.1 des Kaufvertrages stand die Fälligkeit des Kaufpreises unter der aufschiebenden Bedingung, dass die Stadt Rüdesheim am Rhein auf Antrag des Käufers einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan für ein allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) beschließt und verkündet. Als zwingende Voraussetzung war darin festgeschrieben, dass auf dieser Grundlage eine bauliche Ausnutzung mit einer Geschossflächenzahl (GFZ) von mindestens 1,3 (entsprechend mindestens 4.340 m² BGF bzw. ca. 3.400 m² freifinanzierter Wohnfläche) nebst notwendigen Stellplätzen planungsrechtlich zulässig sein muss.

2. Städtebaulicher Kontext und Projekt-Reset (Mai 2025)

Im Verlauf des Bebauungsplanverfahrens und der vertiefenden städtebaulichen Abstimmungen zeigte sich, dass eine Nachverdichtung in der vertraglich fixierten Größenordnung (GFZ $\geq$ 1,3) städtebaulich und insbesondere mit den strengen Vorgaben des UNESCO-Welterbes Oberes Mittelrheintal unvereinbar war. Eine Genehmigungsfähigkeit dieser massiven Kubatur konnte im Welterbegebiet zu keinem Zeitpunkt in Aussicht gestellt werden.

Um das Vorhaben dennoch zu retten und eine denkmal- und welterbegerechte Entwicklung zu ermöglichen, wurde das Projekt im Mai 2025 auf die planerische Ausgangsbasis zurückgesetzt. Die damaligen Planungsansätze wurden verworfen, und Kondor Wessels erarbeitete drei grundlegend überarbeitete Varianten.

3. Befassung des Monitoringbeirats Welterbe

Die neu ausgearbeiteten Konzepte wurden dem Monitoringbeirat Welterbe im Beisein der städtischen Bauamtsleitung präsentiert. Der Monitoringbeirat sprach sich dabei für eine maßvoll reduzierte und architektonisch verträgliche Variante aus, formulierte damit jedoch gleichzeitig verbindliche städtebauliche Obergrenzen für das Areal.

4. Wirtschaftlichkeitsprüfung durch den Bauträger und Scheitern der Geschäftsgrundlage

Kondor Wessels übermittelte die vom Monitoringbeirat favorisierte Variante zur detaillierten Wirtschaftlichkeitsprüfung an den Vorstand. Diese interne Prüfung ergab, dass unter den Restriktionen des Welterbeschutzes – mit der zwingend einhergehenden Reduzierung der Geschossfläche und der Gesamtwohnfläche – das Projekt unter den heutigen Baukosten und Marktbedingungen für den Vorhabenträger wirtschaftlich nicht mehr darstellbar ist.

Da die Stadt Rüdesheim am Rhein aus rechtlichen und welterberelevanten Gründen keinen Bebauungsplan mit den in § 5.1 geforderten Kennzahlen (GFZ $\geq$ 1,3) erlassen kann, ist die im Kaufvertrag vereinbarte Fälligkeitsvoraussetzung nicht mehr herbeizuführen.

5. Inhalte der Aufhebungsvereinbarung

Die Vertragsparteien sind übereingekommen, den Kaufvertrag einvernehmlich aufzuheben. Der vorliegende Vertragsentwurf sieht im Wesentlichen vor:

- Der Kaufvertrag vom 31.03.2023 wird mit allen Rechten und Pflichten aufgehoben; die erklärte Auflassung wird widerrufen. Das Grundstück verbleibt lastenfrei im vollen Eigentum der Stadt.
- Sämtliche dem Vorhabenträger in § 9 des Ursprungsvertrages eingeräumten Vollmachten und Berechtigungen werden widerrufen.
- Da die Fälligkeit nach § 5.1 nicht eingetreten ist, wurde kein Kaufpreis gezahlt. Eine Besitzübergabe an Kondor Wessels hat zu keinem Zeitpunkt stattgefunden.
- Beide Seiten verzichten wechselseitig und unwiderruflich auf jegliche Ansprüche (Schadensersatz, Aufwendungs- und Planungskostenersatz, Verzugszinsen etc.) aus und im Zusammenhang mit dem Kaufvertrag, seiner Vorbereitung und der jetzigen Aufhebung. Dies gilt auch ausdrücklich für die Kondor Wessels Holding 2 GmbH.
- Seitens der Geschäftsführung der Kondor-Wessels-Gesellschaften wurde die Aufhebungsvereinbarung bereits mit Datum vom 01.10.2026 rechtsverbindlich unterzeichnet.

Mit der Aufhebung des Vertrages wird für die Stadt Rüdesheim am Rhein vollständige Rechts- und Handlungssicherheit geschaffen. Das Areal Am Bohrenweg 15 verbleibt vollumfänglich im städtischen Vermögen. Die Stadt gewinnt ihre uneingeschränkte Planungshoheit zurück und kann künftige Entwicklungsschritte auf Basis der nunmehr vorliegenden Erkenntnisse des Welterbe-Monitorings eigenständig steuern.

6. Finanzielle und rechtliche Auswirkungen:

- **Finanzielle Auswirkungen:**

Keine direkten Haushaltsbelastungen. Der Kaufpreis war mangels Eintritts der Fälligkeitsbedingung nicht bezahlt worden; Rückzahlungsverpflichtungen bestehen nicht. Beide Parteien verzichten wechselseitig auf Kosten-, Aufwendungs- und Schadensersatzansprüche.

- **Rechtliche Auswirkungen:**

Vollständiges Erlöschen aller wechselseitigen Pflichten aus dem Kaufvertrag vom 31.03.2023 und Rückfall der uneingeschränkten Verfügungsgewalt an die Stadt Rüdesheim am Rhein.

Beratungsfolge	Termin	Beratungsaktion
Magistrat	09.11.2026	beschließend
Ortsbeirat Assmannshausen	19.11.2026	vorberatend
Haupt- und Finanzausschuss	25.11.2026	vorberatend
Stadtverordnetenversammlung	03.12.2026	beschließend

Finanzielle Auswirkungen:

Betrag:		Kostenstelle:		Sachkonto:	

Mitzeichnungen:		Nein		Amt 10		Amt 21		Amt 23		Amt 60		P-Rat		

gez. Amtsleitung	gez. Bürgermeister Stuckert

Anlage(n):

1.	Anlage 1 - Vereinbarung über die Aufhebung des Kaufvertrages vom 31.03.2023 - Kondor Wessels.pdf