

Vorlage an den Ortsbeirat Bauschheim und die Stadtverordnetenversammlung

Drucksache	
- öffentlich -	
DS-67/26-31 1. Ergänzung	
Datum	23.09.2026

Beratungsfolge	Termin	Beratungsaktion
Ortsbeirat Bauschheim	01.10.2026	beschlussempfehlend
Planungs-, Bau- und Umweltausschuss	22.10.2026	beschlussempfehlend
Stadtverordnetenversammlung	05.11.2026	beschließend

Betreff:

Errichtung Mehrgenerationenplatz in Bauschheim am Weinfass

Bezug: VBAU-1/26-31 Prüfvorschlag von Frau Natalie Kolb und Herrn Christian Walter vom 21.05.2026

Der Magistrat leitet der Stadtverordnetenversammlung nachstehende Vorlage zur Kenntnisnahme und Beschlussfassung zu:

Beschlusstext:

A. Kenntnisnahme

Der Ortsbeirat Bauschheim und die Stadtverordnetenversammlung nehmen zur Kenntnis:

1. Der Prüfauftrag des Ortsbeirats Bauschheim zur Errichtung eines Mehrgenerationenplatzes auf der Freizeitfläche „Am Weinfass“ im Stadtteil Bauschheim wurde geprüft.
2. Die Umsetzung eines Mehrgenerationenplatzes ist in der vorgeschlagenen Form aufgrund der bestehenden Beschlusslage zur Begrenzung von Investitionen in Spielplätze auf Bestandssicherung und Bestandserhaltung, der planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 87 „Im Weinfass“, der vorhandenen Altablagerung „Am Weinfass“ sowie der naturschutzfachlichen Belange (unter anderem Biotop „Eichenreihe am Weinfass“, Biotop Nr. 202) derzeit nicht ohne weitergehende politische Entscheidungen sowie konkrete Untersuchungen und Planungsleistungen möglich.
3. Die Fläche „Am Weinfass“ wird weiterhin als öffentliche Freizeit- und Bewegungsfläche genutzt und die vorhandenen Einrichtungen werden im Rahmen der Verkehrssicherungspflicht sowie der Bestandserhaltung unterhalten.
4. Aufgrund der aktuell geltenden vorläufigen Haushaltsführung kann ein neues Projekt wie die Umsetzung eines Mehrgenerationenplatzes aufgrund § 99 der Hessischen Gemeindeordnung (HGO) nicht begonnen werden.
5. Eine konkrete Prüfung von Förderprogrammen kann erst dann erfolgen, wenn die grundsätzlichen Rahmenbedingungen zur Umsetzung des Mehrgenerationenplatzes gegeben sind.

B. Beschlussvorschlag

Der Ortsbeirat Bauschheim und die Stadtverordnetenversammlung beschließen:

1. Aufgrund der derzeit bestehenden angespannten haushaltsrechtlichen Situation sowie den planungsrechtlichen, bodenschutzrechtlichen und naturschutzfachlichen Rahmenbedingungen sowie der bestehenden Beschlusslage, wonach Investitionen in Spielplätze auf sicherheitsrelevante Maßnahmen sowie auf Bestandssicherung und Bestandserhaltung zu begrenzen sind, wird von einer Umsetzung des Mehrgenerationenplatzes in der vorgeschlagenen umfassenden Form bis auf weiteres abgesehen.
2. Im Rahmen einer möglichen Entwicklung wird geprüft, inwiefern die vorhandenen Angebote auf der öffentlichen Freizeit- und Bewegungsfläche „Am Weinfass“ verbessert und weiterentwickelt werden können.

Begründung:

Ziel

Mit dem Prüfauftrag des Ortsbeirats Bauschheim soll untersucht werden, ob auf der bestehenden Freizeitfläche „Am Weinfass“ ein Mehrgenerationenplatz eingerichtet werden kann, um im Stadtteil Bauschheim eine Aufwertung der Freizeitqualität herbeizuführen. Dabei sind die städtebaulichen, planungsrechtlichen, technischen, naturschutzrechtlichen und finanziellen Rahmenbedingungen, sowie die bestehenden Beschlüsse der Stadtverordnetenversammlung zu berücksichtigen.

Ausgangslage

Die Freizeitfläche „Am Weinfass“ befindet sich im Eigentum der Stadt Rüsselsheim am Main und entstand im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplans Nr. 87 „Im Weinfass“, der im Juni 1987 Rechtskraft erlangte.

Die Anlage wird seit vielen Jahren als öffentliche Freizeitfläche genutzt und verfügt bereits über folgende Ausstattung:

- Rasenbolzplatz mit zwei Toren,
- zwei Basketballkörbe auf einer teilweise vergrasteten wassergebundenen Wegedecke,
- Tischtennisplatte auf befestigter Fläche,
- Sitzbänke,
- Sechseckpavillon als Unterstand.

Die Fläche wird regelmäßig von Kindern und Jugendlichen sowie unter anderem durch den Verein Auszeit e. V. genutzt.

Innerhalb des Plangebiets befindet sich außerdem die Altablagerung „Am Weinfass“, deren Belange bei sämtlichen baulichen Veränderungen zu berücksichtigen sind.

Beschlusshistorie

Die Stadtverordnetenversammlung hat mit der Drucksache [DS-51/26-31](#) am 25.06.2026 u. a. beschlossen:

„Die Investitionen in Spielplätze werden auf sicherheitsrelevante Maßnahmen sowie Bestandssicherung und Bestandserhaltung begrenzt.“

Gesetzliche Grundlage

- Hessische Gemeindeordnung (HGO)
- Baugesetzbuch (BauGB)
- Hessische Bauordnung (HBO)
- Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)
- Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Hessisches Naturschutzgesetz (HeNatG)
- Haushaltsrechtliche Vorgaben der Stadt Rüsselsheim am Main
- Bebauungsplan Nr. 87 „Im Weinfass“
- Beschlüsse der Stadtverordnetenversammlung zur Unterhaltung und Investition in öffentliche Spielplätze

Problem

Der vorliegende Vorschlag geht deutlich über die Unterhaltung und Bestandserhaltung der bestehenden Freizeitfläche hinaus. Vorgesehen ist die Schaffung eines neuen Mehrgenerationenplatzes mit zusätzlichen Spiel-, Sport- und Aufenthaltsangeboten, sowie neuen baulichen Anlagen.

Dem stehen derzeit mehrere wesentliche Rahmenbedingungen entgegen.

Zunächst hat die Stadtverordnetenversammlung beschlossen, dass Investitionen in Spielplätze auf sicherheitsrelevante Maßnahmen sowie auf Bestandssicherung und Bestandserhaltung zu beschränken sind. Der eingereichte Vorschlag stellt keine reine Erhaltungs- oder Sanierungsmaßnahme dar, sondern eine grundlegende funktionale Erweiterung der bestehenden Anlage mit erheblichen Investitionen. Die Umsetzung ist daher mit der derzeitigen Beschlusslage nicht vereinbar und würde zunächst eine Anpassung der bisherigen Beschlusslage erfordern.

Hinzu kommen planungsrechtliche Einschränkungen durch den rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 87 „Im Weinfass“.

Der nördliche Bereich der Fläche ist als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ festgesetzt. Diese Festsetzung ermöglicht insbesondere klassische Kinderspielbereiche mit Spiel- und Klettergeräten sowie sonstige Anlagen, die dem Charakter einer öffentlichen Grünfläche mit geringem Versiegelungsgrad entsprechen. Eine stärkere bauliche Inanspruchnahme oder umfangreich versiegelte Sport- und Bewegungsflächen sind dort planungsrechtlich nicht vorgesehen.

Der südliche Bereich ist als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Jugendhaus“ festgesetzt. Dort wäre ein Mehrgenerationenplatz im weiteren Sinne grundsätzlich mit der festgesetzten Nutzung vereinbar. Auch stärker versiegelte Nutzungen wie beispielsweise eine Skatefläche, Mini-Pipe, Schach- oder Bocciaanlage sowie ein asphaltierter Pumptrack könnten dort grundsätzlich planungsrechtlich realisiert werden. Ob für einzelne Nutzungen eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans erforderlich wäre, müsste im Rahmen eines konkreten Genehmigungsverfahrens geprüft werden.

Darüber hinaus ist die Gemeinbedarfsfläche im Bebauungsplan durch eine festgesetzte Eingrünung mit vorhandenen und dauerhaft zu erhaltenden Bäumen umgeben. Diese umfasst je nach Abschnitt eine etwa 9 m bis 13 m breite Fläche und entspricht dem im Biotopkataster erfassten Biotop „Eichenreihe am Weinfass“ (Biotop-Nr. 202). Die Eingrünung dient der landschaftlichen Einbindung, dem Erhalt des Gehölzbestands sowie den Belangen des Natur- und Biotopschutzes und ist dauerhaft zu erhalten. Eine bauliche oder intensivere Nutzung dieser Bereiche ist daher ausgeschlossen beziehungsweise nur unter naturschutzfachlicher Bewertung möglich.

Innerhalb des Plangebiets befindet sich außerdem die Altablagerung „Am Weinfass“. Jegliche baulichen Eingriffe, insbesondere Erdarbeiten oder Maßnahmen mit höherem Versiegelungsgrad, sind daher bodenschutzrechtlich zu prüfen und können zusätzliche Untersuchungen sowie gegebenenfalls Sicherungsmaßnahmen erforderlich machen und Kosten in derzeit nicht bekannter Höhe verursachen.

Ein weiterer Bestandteil des Prüfauftrags ist die Errichtung einer öffentlichen WC-Anlage. Hierfür bestehen am Standort zusätzliche technische und wirtschaftliche Anforderungen. Aktuell befindet sich im unmittelbaren Bereich der Freizeitfläche kein geeigneter Kanalschluss. Der nächstgelegene Anschluss befindet sich in der höher gelegenen Straße „Am Weinfass“. Ob dieser hinsichtlich Lage, hydraulischer Leistungsfähigkeit und vorhandener Kapazitäten für eine zusätzliche Einleitung geeignet ist, müsste im Rahmen einer weitergehenden technischen Prüfung untersucht werden. Aufgrund der topografischen Situation wären gegebenenfalls zusätzliche technische Lösungen, beispielsweise eine Hebeanlage, erforderlich.

Darüber hinaus ist zu berücksichtigen, dass öffentliche WC-Anlagen neben den Herstellungskosten erhebliche dauerhafte Betriebs- und Unterhaltungskosten verursachen. Hierzu zählen insbesondere Reinigung, Wartung, Instandhaltung, Verkehrssicherung sowie die Sicherstellung eines dauerhaft funktionierenden und Vandalismus-sicheren Betriebs. Die Erfahrungen mit bestehenden öffentlichen WC-Anlagen im Stadtgebiet zeigen, dass deren dauerhafter Betrieb aufgrund dieser Anforderungen regelmäßig mit erheblichen personellen und finanziellen Aufwendungen verbunden ist. Einzelne Anlagen wurden daher bereits zurückgebaut.

Neben den investiven Herstellungskosten entstehen dauerhaft Folgekosten für Unterhaltung, Wartung, Verkehrssicherung, Grünpflege, Reinigung sowie Ersatzbeschaffungen. Durch zusätzliche Ausstattungselemente, Sport- und Bewegungsangebote sowie gegebenenfalls eine WC-Anlage würden diese laufenden Belastungen weiter erhöht. Vor dem Hintergrund der angespannten Haushaltslage und der bereits vorhandenen öffentlichen Spielplätze im Stadtteil ist daher zunächst eine grundsätzliche politische Entscheidung über die Priorisierung einer solchen Neuanlage erforderlich.

Lösung

Aus fachlicher Sicht kann die Fläche weiterhin als öffentliche Freizeit- und Bewegungsfläche genutzt werden.

Die Realisierung eines Mehrgenerationenplatzes entsprechend dem Prüfauftrag wäre grundsätzlich nur möglich, wenn

- die bestehende Beschlusslage zur Spielplatzunterhaltung angepasst,
- die planungsrechtlichen Vorgaben des Bebauungsplans eingehalten beziehungsweise erforderliche Befreiungen geprüft werden,
- die Auswirkungen der Altablagerung untersucht werden,
- die Belange des Natur- und Biotopschutzes berücksichtigt werden,
- ein belastbares Finanzierungskonzept einschließlich möglicher Fördermittel vorliegt.

Eine modulare Umsetzung einzelner Maßnahmen wäre grundsätzlich denkbar, sofern diese mit den haushaltsrechtlichen Vorgaben vereinbar ist. Dabei ist jedoch zu berücksichtigen, dass eine abschnittsweise Umsetzung zu höheren Planungs-, Bau- und Herstellungskosten führen wird, da Synergieeffekte einer Gesamtmaßnahme nur eingeschränkt genutzt werden können. Dies betrifft insbesondere mehrfach erforderliche Baustelleneinrichtungen, ungünstigere Materialpreise aufgrund geringerer Abnahmemengen sowie wiederkehrende Planungs-, Vergabe- und Abstimmungsprozesse.

Weiteres Vorgehen

- Beibehaltung der bestehenden Freizeitfläche mit Unterhaltung im Rahmen der Bestandserhaltung.
- Verzicht auf eine Erweiterung aufgrund der geltenden Beschlusslage und der Haushaltsbedingungen.

Alternativen

Eine Realisierung eines Mehrgenerationenplatzes kann weiterverfolgt werden, wenn die entsprechenden Rahmenbedingungen eine Realisierung zulassen.

Kosten/Folgekosten

Für die Umsetzung eines Mehrgenerationenplatzes entsprechend des vorliegenden Prüfauftrags liegt derzeit keine belastbare Kostenberechnung vor. Eine konkrete Kostenermittlung ist erst im Rahmen einer Vorplanung mit Festlegung des tatsächlichen Ausstattungsumfangs sowie unter Berücksichtigung der standortbezogenen Rahmenbedingungen möglich.

Aufgrund der vorgesehenen Nutzungsbausteine (unter anderem Spiel- und Kletterangebote, inklusive Spiel- und Bewegungsangebote, Outdoor-Fitnessgeräte, Aufenthaltsbereiche, mögliche Skate- bzw. Pumptrackelemente, Wege- und Freiraumgestaltung sowie klimaangepasste Begrünung) ist jedoch von einer sehr umfangreichen Investitionsmaßnahme auszugehen.

Eine belastbare Kostenermittlung kann erst nach Erstellung einer Vorplanung und der darauf aufbauenden Kostenschätzung gemäß DIN 276 erfolgen.

Zusätzlich zu den reinen Herstellungskosten sind weitere Kosten für erforderliche Fachplanungen, Gutachten (unter anderem Bodenschutz, Naturschutz), Vermessung, ggf. Genehmigungsverfahren sowie gegebenenfalls erforderliche Sicherungs- oder Anpassungsmaßnahmen zu berücksichtigen.

Bei einer modularen Umsetzung einzelner Maßnahmen ist zu beachten, dass diese gegenüber einer zusammenhängenden Gesamtmaßnahme erwartungsgemäß zu höheren Kosten führen wird. Gründe hierfür sind unter anderem mehrfach erforderliche Baustelleneinrichtungen, geringere Materialabnahmemengen mit ungünstigeren Einheitspreisen sowie wiederkehrende Planungs-, Vergabe- und Abstimmungsprozesse.

Eine abschnittsweise Umsetzung wird aus fachlicher Sicht für den Standort nicht empfohlen. Aufgrund der besonderen räumlichen Rahmenbedingungen ist die Fläche nur eingeschränkt erschließbar. Die vorhandene Eingrünung mit dem Biotop „Eichenreihe am Weinfass“ sowie die angrenzende Gemeinschaftsunterkunft begrenzen die verfügbaren Flächen für die erforderliche Baustelleneinrichtung, Materiallagerung und Baustellenlogistik erheblich. Insbesondere die erforderliche Baustellenzu- und -abfahrt ist nur eingeschränkt möglich, wodurch eine wiederholte Einrichtung und Abwicklung einzelner Bauabschnitte deutlich erschwert wird.

Eine Umsetzung in mehreren Bauabschnitten wird daher neben den wirtschaftlichen Nachteilen auch zu erhöhten organisatorischen und logistischen Herausforderungen führen.

Neben den einmaligen Investitionskosten entstehen dauerhaft zusätzliche Folgekosten für Unterhaltung und Betrieb der Anlage. Hierzu zählen insbesondere:

- Regelmäßige Spielplatz- und Anlagenkontrollen im Rahmen der Verkehrssicherungspflicht,
- Wartung und Reparatur von Spiel-, Sport- und Ausstattungselementen,
- Wartung, Reparatur, Betrieb und Reinigung der WC-Anlage,
- Reinigung und Pflege der Aufenthaltsbereiche,
- Pflege der Grün- und Pflanzflächen,
- Unterhaltung von Wegen und befestigten Flächen,
- Ersatzbeschaffungen bei Verschleiß oder Beschädigungen.

Aufgrund des erweiterten Nutzungsangebots ist gegenüber der heutigen Nutzung von einem zusätzlichen dauerhaften Unterhaltungs- und Personalaufwand auszugehen. Die konkreten perspektivischen Folgekosten können erst nach Festlegung der endgültigen Ausstattung und Flächengestaltung ermittelt werden.

Im Zusammenhang mit den dauerhaften Folgekosten sind zudem die jüngst geführten Diskussionen über die zukünftige Entwicklung der Grünpflegeaufwendungen, Reinigungs- und Spiel- und Sportplatzunterhaltung zu berücksichtigen. Im Rahmen eines politischen Antrags wurde gefordert, die Pflegestandards für Grünflächen in Abstimmung mit dem Städtesservice Raunheim Rüsselsheim (SSRR) dahingehend anzupassen, dass eine Reduzierung der Aufwendungen um 10 % erreicht wird. Auch wenn dieser Antrag nicht weiterverfolgt wurde, verdeutlicht er die bestehende politische Zielsetzung, die laufenden Aufwendungen im Bereich der Grünpflege kritisch zu betrachten und wo möglich zu reduzieren.

Die Errichtung eines zusätzlichen Mehrgenerationenplatzes steht hierzu in einem Widerspruch, da mit einer solchen Anlage dauerhaft zusätzliche Unterhaltungs- und Verkehrssicherungspflichten entstehen. Neben der Pflege zusätzlicher Grün- und Aufenthaltsflächen sind insbesondere die regelmäßigen Kontrollen, Wartungen und Instandhaltungen der Spiel-, Sport- und Ausstattungselemente sicherzustellen. Dies führt zu einem zusätzlichen Ressourcenbedarf bei Personal und Finanzmitteln und steht dem Bestreben nach einer Reduzierung laufender Pflegeaufwendungen entgegen.

Finanzierung/Fördermittel

Eine Finanzierung aus dem derzeitigen Haushalt ist nicht möglich.

Im Falle einer politischen Priorisierung müssten vorerst Haushaltsmittel für das Jahr 2027 für die Erstellung einer Grundlagenermittlung und Vorplanung (Leistungsphasen 1 und 2) angemeldet werden. Mögliche Förderprogramme des Bundes oder des Landes Hessen wären im Rahmen der weiteren Planung zu prüfen. Förderprogramme setzen in der Regel einen kommunalen Eigenanteil voraus und begründen keinen Anspruch auf Förderung.

Eine erste Recherche hat ergeben, dass eine vollständige Finanzierung des vorgeschlagenen Mehrgenerationenplatzes über Fördermittel aufgrund der unterschiedlichen Nutzungsbausteine und der damit verbundenen Fördervoraussetzungen nicht realistisch erscheint. Einzelne Bestandteile der Maßnahme könnten förderfähig sein und wären im Rahmen einer konkreten Planung sowie nach Festlegung des tatsächlichen Umfangs der Maßnahmen gezielt zu prüfen.

Auch bei einer möglichen Förderung verbleibt grundsätzlich ein kommunaler Eigenanteil, der je nach Förderprogramm und Förderkulisse einen nicht unerheblichen Anteil der förderfähigen Kosten umfassen kann. Darüber hinaus sind nicht förderfähige Kosten sowie langfristige Folgekosten für Unterhaltung, Wartung und Betrieb durch die Stadt zu tragen.

Auswirkungen auf Dritte

Die Maßnahme würde das Freizeit- und Bewegungsangebot im Stadtteil erweitern und könnte die Aufenthaltsqualität erhöhen.

Gleichzeitig sind mögliche Auswirkungen auf Anwohnerinnen und Anwohner durch erhöhte Besucherzahlen, Lärmentwicklung sowie einen steigenden Unterhaltungs- und Pflegeaufwand zu berücksichtigen.

Im Prüfauftrag wird angeregt, im Zuge der Realisierung eines Mehrgenerationenplatzes die Aufgabe eines bestehenden Spielplatzes im Stadtteil Bauschheim zu prüfen.

Aus fachlicher Sicht ist dies kritisch zu bewerten. Öffentliche Spielplätze dienen der wohnortnahen Versorgung von Kindern und Familien und sollen in einer zumutbaren Entfernung fußläufig erreichbar sein. Eine Zentralisierung des Angebots durch den Wegfall bestehender Spielplätze würde die Erreichbarkeit insbesondere für jüngere Kinder und deren Begleitpersonen verschlechtern und könnte die Versorgung einzelner Wohnquartiere beeinträchtigen.

Ein Mehrgenerationenplatz stellt aufgrund seiner Funktion als quartiersübergreifender Treffpunkt keine vollständige Alternative zu dezentral verteilten wohnungsnahen Spielplätzen dar. Beide Angebotsformen erfüllen unterschiedliche Funktionen innerhalb der kommunalen Freiraumversorgung. Eine Aufgabe bestehender Spielplätze allein zur Gegenfinanzierung eines Mehrgenerationenplatzes wird daher aus fachlicher Sicht nicht empfohlen.

Auswirkungen auf das Klima

Die Auswirkungen auf das Klima hängen von der konkreten Ausgestaltung der Anlage ab. Positive Effekte könnten durch zusätzliche Baumpflanzungen, klimaresiliente Bepflanzung sowie Maßnahmen zur Verschattung und Aufenthaltsqualität erzielt werden.

Dem stehen jedoch voraussichtlich negative Auswirkungen durch zusätzliche Flächenversiegelungen gegenüber. Insbesondere die im Prüfauftrag genannten Nutzungen wie Skateanlage, Pumptrack, Ballsportflächen, Wege und weitere befestigte Aufenthaltsbereiche erfordern teilweise versiegelte oder teilversiegelte Oberflächen. Dies kann die natürliche Versickerungsfähigkeit des Bodens reduzieren, die sommerliche Aufheizung befestigter Flächen begünstigen und den klimatischen Ausgleich der Fläche beeinträchtigen.

Darüber hinaus sind die Festsetzungen des Bebauungsplans zur Eingrünung sowie der Erhalt des vorhandenen Baumbestands und des im Biotopkataster erfassten Biotops „Eichenreihe am Weinfass“ bei einer Planung zwingend zu berücksichtigen.

Eine abschließende Bewertung der Auswirkungen auf das Klima kann erst im Rahmen einer konkreten Planung erfolgen.

Hinweise zur Bearbeitung dieses Vorschlages:

Die Bearbeitung des Vorschlages hat insgesamt 11 Stunden und 15 Minuten der Arbeitszeit von mehreren Beschäftigten in Anspruch genommen. Die Höhe der Personalkosten dieser Beschäftigten beträgt insgesamt 572,58 Euro.

Rüsselsheim am Main, 22.09.2026

Patrick Burghardt
Oberbürgermeister