



Vorlage an die
Stadtverordnetenversammlung

Drucksache	
- öffentlich -	
DS-64/21-26	
Datum	26.07.2021

Beratungsfolge	Termin	Beratungsaktion
Magistrat	24.08.2021	beschließend
Planungs-, Bau- und Umweltausschuss	09.09.2021	beschließend
Stadtverordnetenversammlung	23.09.2021	vorberatend

Betreff:

**Umgestaltung der Freifläche zwischen Opelvillen und Festung
Antrag zur Verweisung Nr. 58 der Fraktionen SPD, Bündnis90/Die Grünen, Die Linke/Liste
Solidarität, FW/FNR vom 29.09.2019**

Der Magistrat leitet der Stadtverordnetenversammlung nachstehende Vorlage zur
Beschlussfassung zu:

Beschlusstext:

A. Kenntnisnahme

Die Stadtverordnetenversammlung nimmt zur Kenntnis, dass

1. die beigelegte Entwurfsplanung (Anlage 2) auf Grundlage des Bedarfsprogramms vom Antrag zur Verweisung Nr. 58 entstanden ist.
2. die Maßnahme nicht vollständig mit den bereitgestellten Mitteln aus 2020 von in Höhe von 950.000 Euro umsetzbar ist
3. vor dem Hintergrund des Schreibens des Regierungspräsidiums Darmstadt vom 31.05.2021 zur Haushaltslage der Stadt Rüsselsheim am Main eine Umsetzung derzeit nicht finanzierbar ist.
4. folgende Kostenansätze geschätzt werden:
 - Bauabschnitt 1a: Brunnen, Seerosenbecken, Anteil Stadt Rüsselsheim am Main
(Umsetzung durch Regionalpark RheinMain SÜDWEST GmbH)
Gesamtkosten 370.000 Euro
Davon Anteil Stadt Rüsselsheim 170.000 Euro
 - Bauabschnitt 1b: Abfallbereich, Wegeverbindung Brunnen Opelvillen, Anteil des
Kanals 250.000 Euro
(Die notwendige Kanalsanierung für diesen Bereich macht hierbei einen
Anteil von 90.000 Euro aus)
 - Bauabschnitt 2: Fahrradabstellplätze, Umfahrung, Parkplätze, Vegetationsflächen,
Kanalisation 1.100.000 Euro
(Die notwendige Kanalsanierung für diesen Bereich macht hierbei einen
Anteil von 150.000 Euro aus)

Bauabschnitt 3a:	Hauptmann-Scheuermann-Weg	465.000 Euro
Bauabschnitt 3b:	Wegeverbindung Brunnen Festung	65.000 Euro

Gesamtkosten **2.250.000 Euro**

5. für einzelne Bauabschnitte versucht wird, Fördermittel zu akquirieren,
6. die Kanaluntersuchung als Teil der Grundlagenermittlung eine notwendige Kanalsanierung als Ergebnis hervorgebracht hat und für diese zusätzliche Mittel notwendig sind. Die Kosten für die Kanaluntersuchung und die Kanalsanierung in Höhe von 240.000 Euro waren in dem beschlossenen Bedarfsprogramm aus dem Jahr 2019 (Antrag Nr. 58) nicht enthalten.
7. die Regionalpark RheinMain SÜDWEST GmbH sich bereit erklärt hat, den Bauabschnitt 1a (Brunnen und Seerosenbecken) in eigener Regie umzusetzen und hierfür im Wirtschaftsplan 2021/2022 der Regionalpark RheinMain SÜDWEST GmbH Haushaltsmittel in Höhe von 200.000 Euro (anteilig Land Hessen, Regionalpark) zur Verfügung stehen. Eine Beteiligung der Stadt Rüsselsheim in Höhe von 170.000 Euro ist zur Umsetzung notwendig.
8. aus bautechnischer Sicht empfohlen wird, in Ergänzung zum Brunnen und zum Seerosenbecken, eine Umgestaltung des Abfallbereiches, der Wegeverbindung Brunnen Opelvillen (Bauabschnitt 1b) für 160.000 Euro sowie eine notwendige Kanalsanierung für diesen Teilbereich in Höhe von 90.000 Euro vorzunehmen, hierfür können Restmittel (rund 60 % der förderfähigen Kosten) aus dem Programm Stadtumbau in Anspruch genommen werden.
9. Der Magistrat in den nächsten Jahren schrittweise weitere Bauabschnitte zum Haushalt anmelden und umsetzen möchte.
10. die Entwurfsplanung im Rahmen der notwendigen Denkmalrechtlichen Genehmigung der unteren Denkmalbehörde, sowie dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen vorgelegt wurde. Änderungen führen zu einem notwendigen Änderungsantrag
11. eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung nach §20 Abs. 7 Hessischen Denkmalschutzgesetz eine Gültigkeit von drei Jahren hat. Eine Verlängerung ist um bis zu zwei Jahre möglich.
12. durch die geplanten Bauarbeiten im Frühjahr bis Sommer 2022 es zu Einschränkungen für Veranstaltungen im Bereich des Vorfeldes kommt.

B. Beschlussvorschlag

Die Stadtverordnetenversammlung beschließt, dass

1. die beigefügte Entwurfsplanung (Anlage 2) Grundlage für das weitere Vorgehen ist.
2. der Bauabschnitt 1a Brunnen und Seerosenbecken per Auftrag 2021 mit den Fördermitteln des Regionalparks und finanzieller Beteiligung der Stadt Rüsselsheim am Main im Frühjahr 2022 umgesetzt werden soll und Mittel aus dem Haushalt 2020 in Höhe von 170.000 Euro entsperrt werden.
3. Der Bauabschnitt Abfallbereich, Wegeverbindung Brunnen Opelvillen und Anteil der Kanalsanierung (Abschnitt 1b) im Frühjahr 2022 umgesetzt werden soll und Mittel aus dem Haushalt 2020 in Höhe von 250.000 Euro entsperrt werden sowie eine Mitfinanzierung über das Programm Stadtumbau erfolgen soll.
4. die Planungsleistungen (Leistungsphase 5 bis 9 nach HOAI) für die beiden Abschnitte 1a und 1b freigegeben werden.
5. in den nächsten Jahren die Umsetzung abschnittsweise – in Abhängigkeit von der Haushaltslage – umgesetzt werden soll.

Begründung:

A. Ziel / Problem

Die Freifläche zwischen Opelvillen und Festung sowie im Vorfeld der Opelvillen ist in einem sanierungsbedürftigen Zustand und bedarf der grundhaften Erneuerung. Das im Haushalt eingestellte Budget von 950.000 Euro wird deutlich überschritten. Die Auflagen des Schreibens des Regierungspräsidiums Darmstadt vom 31.05.2021 zur Genehmigungsfähigkeit des Haushaltes 2021 lassen eine Realisierung in einem Schritt nicht zu.

Gegenüber den Planungen 2016 wurden erhebliche Baukostensteigerungen festgestellt, der bauliche Zustand sowie der Zustand der Vegetation hat sich verschlechtert.

Zu beachten ist hierbei, dass durch die Grundlagenermittlung eine Befahrung des Kanals stattgefunden hat, welche eine notwendige Kanalsanierung als Ergebnis erbracht hat. Diese macht einen finanziellen Anteil von ca. 240.000 Euro aus.

Mit Schreiben vom 31.05.2021 hat das Regierungspräsidium Darmstadt auf notwendige Einsparungen im Haushalt hingewiesen.

B. Ausgangslage/Historie

Die Stadtverordnetenversammlung hat in Ihrer Sitzung am 12.02.2015 auf Antrag der Fraktionen Bündnis 90/Die Grünen, RFFW, SPD und CDU beschlossen, dass die „durch die Vergabe des Hessentages 2017 der Stadt zufallenden Investitionszuschüsse dazu genutzt werden (sollen), insbesondere die Innenstadt zu entwickeln und zu modernisieren.“ Dabei wurde die Neugestaltung des Platzes vor den Opelvillen und damit auch vor der Festung, explizit genannt. Die Umgestaltung dieses Bereiches wurde in der Präsentation zu den Hessentagsprojekten im Planungs-, Bau- und Umweltausschuss am 22.04.2015 besonders gewürdigt.

Für die damalige Beauftragung wurde ein entsprechendes Vergabeverfahren eingeleitet. Das Ergebnis des Vergabeverfahrens wurde dem Magistrat vorgestellt. Mit dem Magistratsbeschluss vom 01.03.2016 (M-Nr.: 54/16) wurde das Büro Götte Landschaftsarchitekten mit den Leistungsphasen 1 bis 6 beauftragt (stufenweise Beauftragung). Die Beauftragung der Leistungsphasen 7 bis 9 sollte mit Freigabe der Entwurfsplanung durch die Stadtverordnetenversammlung erfolgen.

Die Entwurfsplanung wurde am 03.11.2016 (Drucksachen-Nr.: 88/16-21 - Hessentag 2017 - Umsetzung StVV-Beschluss vom 12.02.15 sowie PBUA vom 15.06.2016 hier: Gestaltung der Freifläche zwischen Opelvillen und Festung sowie Gestaltung der nördlichen und südlichen Ludwig-Dörfler-Allee) in den Gremien vorgestellt. In der Stadtverordnetenversammlung wurde aufgrund von Beratungsbedarf beschlossen, dass sich für diese Maßnahme eine Interfraktionelle Arbeitsgruppe bildet. Diese blieb ergebnislos, sodass die Planung und Umsetzung vorerst nicht weiterverfolgt wurde.

Gemäß dem Antrag der Fraktionen SPD, Bündnis 90/Die Grünen, Die Linke/Liste Solidarität, FWR/FNR vom 29.09.2019 (Investitionsprogramm Invest.Nr. 04033700AG Neugestaltung Vorfeld Opelvillen und Festung) soll das Projekt mit geänderter Aufgabenstellung fortgeführt werden. Um diesen Antrag umsetzen zu können, ist eine erneute Planung bis Leistungsphase 3 notwendig.

C. Lösungsvorschlag

Aufgrund der Vorgaben des Regierungspräsidiums wird vorgeschlagen, die beigefügte Planung gemäß dem Antrag in Abschnitten umzusetzen.

Für die Finanzierung des ersten Abschnittes (Kosten in Höhe von 370.000 Euro) stehen Mittel der Regionalpark RheinMain SÜDWEST GmbH in Höhe von 200.000 Euro bei Eigenmittel der Stadt Rüsselsheim von 170.000 Euro zur Verfügung.

Für die Finanzierung des zweiten Bauabschnittes (Kosten in Höhe von 160.000 Euro zuzüglich 90.000 Euro Kanalsanierung) können Restmittel aus Vorjahren aus dem Stadtumbauprogramm in Höhe von rund 95.000 Euro (rund 60 % der förderfähigen Kosten) verwendet werden.

Für die nächsten Bauabschnitte reichen die Restmittel aus dem Programm Stadtumbau nicht aus. Die für den Hessentag 2017 zur Verfügung gestellten Mittel für die Umfeldgestaltung Opelvillen und Festung wurden – damit sie nicht verfallen – mit den Mehrkosten beim Landungsplatz abgerufen.

Für die Umsetzung der Maßnahme ist es notwendig, die weiteren Leistungsphasen 5 bis 9 dem Büro Götte Landschaftsarchitekten aus Frankfurt freizugeben. Die anderen Leistungsphasen sind abgeschlossen.

D. Entwurfsbeschreibung

Die Entwurfsplanung sieht die Schaffung einer ruhigen Zone vor den Opelvillen und der Festung vor, welche die repräsentative Wirkung des Gebäudeensembles am Maindeich besser erfahrbar macht. Dies gilt insbesondere für die aus Richtung der Stadt kommenden Besucher. Zu diesem Zweck werden zwei Rasenflächen vorgesehen, in die mehrere vorhandene Bäume eingestreut sind. Dazu zählen vor allem die aus der Entstehungszeit der Villen stammende Linde an der Ecke Ludwig-Dörfler-Allee/Hauptmann-Scheuermann-Weg und die besonders prägende Blut-Buche am Zentralbereich des Villenensembles.

Zur Förderung der Sichtbeziehung von der Ludwig-Dörfler-Allee zur Festung sollen die Kronen der seitlich des Hauptmann-Scheuermann-Wegs vorhandenen Schnurbäume aufgeastet bzw. teilweise zurückgeschnitten werden, so dass die Festung auch visuell-räumlich besser nach Westen angebunden wird.

Die Gliederung der Freianlagen vor den Opelvillen erfolgt weitgehend auf Basis der aktuellen Flächenzuschnitte, jedoch unter besonderer Berücksichtigung der vorhandenen Bäume. D.h. die aktuelle Straßen- und Wegeführung wird unter Bezugnahme auf die vorhandenen Gebäudestrukturen begradigt und zum Schutz des Wurzelraums der vorhandenen Bäume soweit wie möglich reduziert. Die Umfahrt zwischen dem Hauptmann-Scheuermann-Weg und der Erschließung der Gebäude soll durch die Fahrzeuge der städtischen Entsorgungsbetriebe weiterhin genutzt werden können. Die Umfahrung inkl. der Vorfahrt vor den Opelvillen wird einheitlich gepflastert. Der Hauptmann-Scheuermann-Weg wird mit einem einheitlichen Asphaltbelag versehen werden.

Durch die Entnahme der vorhandenen Bordsteine werden die Straßen und Gehwege innerhalb des Bearbeitungsgebiets in eine Art verkehrsberuhigte Mischverkehrszone umgewandelt. Die aktuell vorhandenen Niveauunterschiede zwischen dem Bereich vor den Opelvillen und dem Straßenniveau des Hauptmann-Scheuermann-Wegs werden durch Bodenmodellierungen in den unbefestigten Flächen vereinheitlicht.

Östlich des Gebäudeensembles wird der Abfallbereich neu geordnet und durch Sichtschutzelemente aus Holz und ein vorgelagertes Pflanzbeet eingefasst. Von der für die Müllabholung nach Osten verlängerten Vorfahrt zweigt ein Verbindungsweg in Richtung des vorhandenen Wegs zum Maindeich ab. Am Schnittpunkt dieser beiden Wege befand sich früher der Standort des Brunnens, der gemäß Bedarfsprogramm nun wieder dort aufgestellt werden soll. Sowohl der Brunnen als auch die Brunnenschale (Wasserbecken) werden im Vorfeld saniert bzw. in Abstimmung mit den Denkmalschutzbehörden die Brunnenschale (Wasserbecken) neu hergestellt. Aus optisch-gestalterischen Gründen soll der Brunnen eine Beton-Rückwand und zusätzlich eine Schutzkonstruktion gegen Witterungseinflüsse erhalten. Die erforderliche Technik mit Schacht, Leitungen, Pumpe etc. bindet auch das zu sanierende Seerosenbecken mit ein, wobei die Versorgungsleitungen für das Seerosenbecken und den Brunnen neu hergestellt werden müssen. Darüber hinaus muss der Entwässerungskanal um das Gebäudeensemble komplett saniert werden.

Die Flächen um die Villen sollen zurückhaltend, d.h. vorwiegend mit Rasen bzw. Wiese begrünt werden. Der Rasenbereich zur Festung hin soll entlang der Zufahrt durch mineralische Zusätze als Schotterrasen stabilisiert werden, um eine höhere Belastbarkeit der Fläche für die temporären Veranstaltungen zu erzielen. Ergänzungen des Gehölzbestandes erfolgen lediglich im Bereich des Abfallstandorts (s.o.), um einen weitgehend freien Blick auf die Festung zu ermöglichen. Zur Verbesserung der Anbindung der Festung an die Regionalparkroute wird weiterhin vorgeschlagen, die Verbindung vom Maindeich ab dem Brunnenstandort bis zum Hauptmann-Scheuermann-Weg parallel zum Festungsgraben als ausgebauten Weg zu verlängern. Die Notwendigkeit dieser Wegeverbindung ist gegeben, da sich hier bereits ein Trampelpfad befindet.

Auf den vor den Opelvillen dafür vorgesehenen Flächen soll gemäß Bedarfsprogramm die maximal mögliche Anzahl von PKW-Stellplätzen geschaffen werden. Zum Schutz der vorhandenen Bäume sowie unter Einbindung von zwei barrierefreien Stellplätzen reduziert sich die Stellplatzanzahl um zwei Stück auf insgesamt 23 PKW-Stellplätze. Die vorhandenen fünf PKW-Stellplätze für die Mitarbeiter der Festung bleiben in ihrer Anzahl unverändert erhalten. Gemäß Bedarfsprogramm entfällt die östliche unregelmäßige PKW-Stellplatzfläche zwischen der PKW-Umfahrt und dem Wiesenbereich zugunsten von Fahrradabstellmöglichkeiten. Auf Basis der Stellplatzsatzung der Stadt Rüsselsheim sind hier insgesamt 46 Fahrrad-Stellplätze, zwei Sonderstellplätze für Lastenfahräder sowie eine E-Bike-Ladestation vorgesehen.

E. Wirtschaftlichkeit

Die Gesamtkosten zum Entwurf inklusive Planungs- und Gutachtenkosten weisen Bruttokosten (der Kostengruppen 400 + 500 + 700 gem. DIN 276) in Höhe von 2.250.000 Euro aus. Damit liegt das Schätzungsergebnis deutlich über der Rahmenbudgetsumme in Höhe von brutto 950.000 Euro einschließlich Bau-, Planungs- und Gutachtenkosten.

Die höheren Kosten entstehen durch verschiedene Vorgaben des Bedarfsprogramms wie z.B. der geforderte Schutz und Erhalt des Baumbestands, da hierfür entsprechende Sicherungs- und Anpassungsmaßnahmen vorgesehen werden müssen, die Sanierung des Wasserbeckens, die gestalterische Einbindung des Brunnens an seinen früheren Standort an der Mauer zum Festungsgraben, die erforderliche Komplettsanierung des Kanalstrangs um das Gebäudeensemble inklusive der beiden Stichleitungen bis zur Einleitung in den Sammelkanal im Hauptmann-Scheuermann-Weg.

Darüber hinaus haben sich die regionalen Baukosten in den vergangenen Jahren im Durchschnitt um ca. 4 - 5 % pro Jahr erhöht (Baupreisindex), wobei für verschiedene Baumaterialien (Holz, Metall, Kunststoffe etc.) sogar Kostensteigerungen um das 1 ½ bis 2-fache festzustellen sind. Es ist nicht zu erwarten, dass sich diese Entwicklungen in den kommenden Jahren wieder merklich abschwächen werden.

Weitere Kostenrisiken bestehen in Bezug auf derzeit unbekanntes Bedingungen im Untergrund. Zwar wurden beispielsweise für die Entsorgung teerhaltiger Abbruchmaterialien aus abzurechnenden Oberflächenmaterialien entsprechende Ansätze auf Grundlage von Annahmen dotiert, allerdings lassen sich die tatsächlich anfallenden Massen derzeit nur schwer abschätzen, so dass diesbezüglich ein nicht unerhebliches Risiko verbleibt.

F. Weiteres Vorgehen

Derzeitig stehen Untersuchungen hinsichtlich Bodendenkmäler, wie den Ravelin im Vorfeld der Festung in Planung. In denkmalschutzrechtlicher Hinsicht wurde darauf verwiesen, dass am Übergang des geplanten Bodeneingriffs (d.h. bis in eine Tiefe von ca. 60 cm, in Bereichen von Leitungen bis ca. 100 cm) zum anstehenden Boden ggf. archäologische Funde zu erwarten sind. Dies gilt insbesondere für evtl. noch vorhandene Strukturen des Ravelins. Zur Vermeidung von zusätzlich auftretenden Kosten während der Bauphase wurde von der Bezirksarchäologie des Landesamtes für Denkmalpflege Hessen empfohlen, bereits im Vorfeld Georadar-Untersuchungen durchführen zu lassen. Für den Fall, dass entsprechende Funde im Untergrund auftreten, muss die Planung auf die diesbezüglichen Vorgaben des Landesamtes für Denkmalpflege Hessen abgestimmt werden.

Die hier vorgelegte Entwurfsplanung wurde im Rahmen der notwendigen denkmalrechtlichen Genehmigung der unteren Denkmalbehörde, sowie dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen nun zur Genehmigung vorgelegt.

G. Alternativen

Alternativ zum Beschlusspunkt Nr. 2 könnte nur der Bauabschnitt Brunnen und Seerosenbecken per Auftrag 2021 mit den Fördermitteln des Regionalparks und finanzieller Beteiligung der Stadt Rüsselsheim am Main im Frühjahr 2022 umgesetzt werden.

Grundsätzlich ist festzuhalten, dass eine grundhafte Erneuerung der Freiflächen im Umfeld überfällig ist.

H. Kosten

Für die Baumaßnahme sind im Investitionsprogramm 2020 unter der Investitionsnummer 04033700AG „Neugestaltung Vorfeld Opelvillen und Festung“ Mittel in Höhe von 950.000 Euro vorgesehen (Planung und Bau). Dieser Betrag ist nach Anlage Nr. 58 nicht zu überschreiten. Nach aktueller Kostenschätzung belaufen sich die Gesamtkosten des Projektes auf 2.250.000 Euro.

Für die beschließende Umsetzung der Abschnitte 1a und 1b fallen nachfolgende Kosten an:

Bauabschnitt 1a:	Brunnen, Seerosenbecken Regionalpark RheinMain SÜDWEST GmbH Gesamtkosten 370.000 Euro, Anteil Stadt Rüsselsheim 170.000 Euro
Bauabschnitt 1b:	Abfallbereich, Wegeverbindung Brunnen Opelvillen, Anteil des Kanals Gesamtkosten 250.000 Euro, abzgl. 95.000 Euro Restmittel aus dem Stadtumbauprogramm 155.000
Euro	

Gesamtkosten Stadt

325.000 Euro

I. Finanzierung

Aus dem Jahr 2020 stehen Mittel in Höhe von 950.000 Euro zur Verfügung. Hiervon wurden 850.000 Euro gesperrt. Zur Umsetzung der Gesamtmaßnahme sind weitere Mittel notwendig. Im Wirtschaftsplan der Regionalpark RheinMain SÜDWEST GmbH stehen für den Bauabschnitt 1a (Brunnen, Seerosenbecken) 200.000 Euro (100.000 Euro Anteil Land Hessen, 100.000 Euro Anteil Regionalpark) zur Verfügung.

Für die Finanzierung des Bauabschnittes 1b (Kosten in Höhe von 160.000 Euro zuzüglich 90.000 Euro Kanalsanierung) können Restmittel aus dem Stadtumbauprogramm in Höhe von rund 95.000 Euro (60 % der förderfähigen Kosten) verwendet werden.

J. Auswirkung auf Dritte

Die Durchführung der Maßnahme wird letztlich zur Steigerung der Attraktivität der Innenstadt beitragen und vorherrschende bauliche Defizite beseitigen.

Für die Umsetzung der Bauabschnitte 1a und 1b wird es im Frühjahr bis Sommer 2022 zu Einschränkungen für Veranstaltungen im Bereich des Vorfeldes kommen.

Während Ausführung der weiteren Maßnahmen, können keine Aktivitäten und Feste stattfinden. Weiterhin wird es zu Beeinträchtigung an den Opelvillen und der Festung, sowohl für Bewohner*innen, Gewerbe und Besucher kommen. Der alltägliche Betrieb der umliegenden Gastronomie und Anlieger wird teilweise eingeschränkt.

K. Auswirkungen auf das Klima

Durch die Umgestaltung der Freifläche zwischen Opelvillen und Festung werden keine negativen Auswirkungen auf das Klima erwartet. Die Grundstruktur (Wegesystem und Bestandsbäume) ist im Wesentlichen nicht verändert worden. Durch die Maßnahme kommt es zur Fällung einer Bestandsbirke, eingestuft in Vitalitätsstufe 3 mit schweren Schäden. Durch die Fällung ist kein Einfluss auf die Beschattung und das Mikroklima vor Ort abzusehen. Andere Bestandsbäume werden durch die Entsiegelung, aufgrund der reduzierten Parkplatzanzahl und die Erstellung von Wurzelbrücken entlastet und geschützt.

Die Errichtung eines Fahrradabstellplatzes bindet die Freiflächen in den MainRadweg mit ein und ermöglicht den Besuchern die Möglichkeit der klimaschonenden Mobilität. Mit dem Fahrradabstellplatz entsteht eine neue Belagsfläche, diese ist jedoch wasserdurchlässig.

Rüsselsheim am Main, 24.08.2021

Dennis Grieser
Bürgermeister