

B E R I C H T

an die
Fraktion WsR
(Kopie den übrigen Fraktionen und dem
fraktionslosen Stadtverordneten zur
Kenntnis)

Anfrage Nr.
33/16-21

Betreff: Zeitliche Planung für neue Wohn- und Gewerbegebiete
Bezug: Anfrage Nr. 33 der WsR-Fraktion vom 24.10.2017

M-Nr. 8/18

Bericht des Magistrates:

Der Magistrat leitet der Stadtverordnetenversammlung und dem Ortsbeirat Bauschheim nachstehenden Bericht zur Kenntnisnahme zu:

Vorbemerkung:

Im Folgenden wird davon ausgegangen, dass die anfragende Fraktion mit dem Begriff „Erschließung“ nicht nur die bautechnische Erschließung des Gebiets mit Kanal und Straßen meint, sondern den gesamten Prozess der Baugebietsentwicklung incl. der Erschließung. Ebenso wird davon ausgegangen, dass die anfragende Fraktion unter „Vermarktung“ den Start der Grundstücksverkäufe versteht. Eine davor einsetzende, werbliche Vorvermarktung des Gebiets mit Instrumenten des Standort-Marketing ist dabei nicht ausgeschlossen.

- 1. Wie sehen die nächsten Schritte bei der Erschließung des Quartiers am Ostpark aus (Zeitschiene mit Daten!)?**
 - a) Wann ist mit dem Beginn der Vermarktung zu rechnen?**

Antwort:

Der von der Stadtverordnetenversammlung beschlossene Wettbewerb wurde seit Herbst 2016 vorbereitet und schrittweise umgesetzt. Am 23.11.2017 hat die Stadtverordnetenversammlung den Auslobungstext des Wettbewerbs beschlossen. Die Auslobung wurde im November 2017 veröffentlicht. Die Wettbewerbsteilnehmer haben sodann Zeit bis zum 19.1.2018, um ihre städtebaulichen Ideen als Wettbewerbsbeitrag einzureichen. Die Sitzung der aus Stadtverordneten und Fachleuten besetzten Jury ist auf den 20.2.2018 terminiert. Die Jury-Entscheidung soll voraussichtlich in der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung am 21.6.2018 erörtert werden.

Da der Wettbewerbssieger den Auftrag zur Erstellung eines Bebauungsplans auf Grundlage des Wettbewerbsbeitrags erhalten soll, kann der Sieger des Wettbewerbs voraussichtlich im Herbst

2018 mit der Erarbeitung des B-Plans beginnen. In diesem Prozess wird er intensiv von der Stadt aber auch dem beauftragten Entwicklungsträger (Terramag GmbH) begleitet.

Mit einem Satzungsbeschluss für den B-Plan wird derzeit im Herbst/Winter 2019/2020 gerechnet. Erst dann kann die Erschließungsplanung mit Ausschreibung sicher auf den Weg gebracht werden. Hierfür rechnet der Magistrat mit einem Zeitraum von sechs Monaten. Mit dem Beschluss über die Erschließungsplanung kann bereits der Verkauf der Grundstücke beginnen. Parallel dazu werden die Erschließungsanlagen (Kanal, Straßen, Wege, Plätze etc.) gebaut, mit dem vorläufigen Abschluss dieser Arbeiten (zur Erreichung der Bebaubarkeit der Grundstücke) ist Ende 2020/Anfang 2021 zu rechnen. Das Ende der Erschließungsarbeiten (Endausbau) erfolgt dann mit weitgehender Fertigstellung der privaten Hochbauten.

2. Wie sehen die nächsten Schritte bei der Erschließung der Eselswiese aus (Zeitschiene mit Daten!)?

a) Wann ist mit dem Beginn der Vermarktung zu rechnen?

Antwort:

Im November 2015 hatte die Stadtverordnetenversammlung die Entwicklung der „Eselswiese“ mit Hilfe eines Entwicklungsträgers nach dem Treuhandmodell beschlossen. Mit Hilfe einer auf Vergaberecht spezialisierten Kanzlei wurde die Entwicklungsträgerschaft im April 2016 sodann europaweit ausgeschrieben.

Das Vergabeverfahren war komplex und langwierig. Am 24.5.2017 hat die Stadtverordnetenversammlung einen Vergabebeschluss für die Entwicklungsträgerschaft gefasst. Aufgrund der Mitteilung über den Vergabebeschluss an die Bieter hat ein Mitbewerber des ausgewählten Bieters die Vergabeentscheidung gerügt und ein Nachprüfungsverfahren beantragt. Die juristische Befassung mit der Vergabeentscheidung ist noch nicht abgeschlossen. Daher ist ein konkreter Projektstart derzeit nicht zu benennen und nachstehend nur die erforderlichen Zeiträume für die jeweiligen Teilaufgaben des Entwicklungsprojekts angegeben.

Grundlagenermittlung/Vorbereitung: ca. 12 Monate
Städtebaulicher Wettbewerb: ca. 9 Monate
Umlegung: bis zu 36 Monaten
B-Plan-Verfahren (ohne Wettbewerb): ca. 24 Monate
Erschließungsplanung: ca. 24 Monate
Erschließungsdurchführung: ca. 5 Jahre
Vermarktung (Verkauf städt. Grundstücke): ca. 6 Jahre
Projektabschluss: ca. 10 Jahre nach Projektstart

Hinweis: Alle Angaben erfolgen auf Grundlage von eigenen Erfahrungswerten und den Terminplänen des Entwicklers. Es gibt keine Garantie für die Einhaltung dieser Zeiträume, da man z.T. stark von Dritten abhängig ist.

Nach heutiger Einschätzung ist mit dem Beginn der Erschließung und der Vermarktung nicht vor 2021 zu rechnen. Die Entwicklung kann ggfs. auch abschnittsweise und somit zeitlich versetzt erfolgen.

Rüsselsheim am Main, den 16.01.2018

Udo Bausch
Oberbürgermeister