

VORLAGE

an die
Stadtverordnetenversammlung

Eingang		DS.-Nr.	348/ 16- 21
AusIB	ÄR	SozIJA	KSSpA
PBUA	OBR	HuFA	StV

Betreff: Quartier am Ostpark - Umsetzung des StVV-Beschlusses vom 12.07.2016
Durchführung eines Wettbewerbes
Bezug: Kenntnisnahme des Ergebnisses des Wettbewerbes und weiteres
Vorgehen

M-Nr.: 150/18

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

Beschlussvorschlag:

Kenntnisnahme:

1. Die Stadtverordnetenversammlung nimmt das Ergebnis des Realisierungswettbewerbes Wohngebiet „Quartier am Ostpark“ (Anlage 1) und die Empfehlung des Preisgerichtes (Anlage 2) zur Kenntnis.

Beschluss:

2. Der Magistrat wird beauftragt, das Ergebnis des Wettbewerbs und die Empfehlungen des Preisgerichts als Basis für die Erstellung des Bebauungsplanes zu übernehmen.
3. Der für die Entwicklung des Wohngebietes „Quartier am Ostpark“ beauftragte Treuhänder der Stadt Rüsselsheim am Main, die Terramag GmbH, wird auf Basis der Empfehlung des Preisgerichtes die Erstellung des Bebauungsplanes, die Anpassung des Regionalen FNP sowie die Einleitung eines Zielabweichungsverfahrens beauftragen.
4. Der Treuhänder wird in Zusammenarbeit mit den Stadtwerken Rüsselsheim und den lokalen Initiativen ein Energiekonzept für das Baugebiet erarbeiten.
5. Der Treuhänder der Stadt Rüsselsheim am Main wird beauftragt, die sich aus dem Wettbewerb ergebenden Planungsanpassungen hinsichtlich des öffentlichen Parkraumes durchzuführen - hierzu gehört u.a. die Beauftragung einer Machbarkeitsstudie zur Entwicklung eines Parkdecks an der Großsporthalle.
6. Der Treuhänder wird beauftragt, ein Vermarktungskonzept für das Wohngebiet zu entwickeln.

Begründung:

A. Ziel

Nach Abschluss des Wettbewerbes müssen zunächst die baurechtlichen Schritte zur Umsetzung des Wettbewerbsergebnisses durchgeführt werden. Hierzu gehört in erster Linie die Durchführung eines Bauleitplanverfahrens zur Schaffung von Baurecht für das Wohngebiet. Parallel dazu sind zusätzlich die Anpassung des regionalen Flächennutzungsplanes sowie die Einleitung eines Zielabweichungsverfahrens für die landesplanerische Angleichung durchzuführen.

Im Rahmen der Preisrichtervorbesprechung am 21.06.2017 wurde angeregt, die Fläche des Realisierungswettbewerbes um einen Ideenteil „Großsporthalle“ zu erweitern. Nach Ansicht der Preisrichter ist die Fläche des heutigen Parkplatzes städtebaulich zu wertvoll, um diese zukünftig in Nachbarschaft zu einem modernen Wohngebietes als Parkplatzfläche zu erhalten. Im Rahmen des Wettbewerbes sollte daher nach Lösungen gesucht werden, die gleiche Anzahl an Parkplätzen im Bereich der Großsporthalle nachzuweisen. Der städtebauliche und freiraumplanerische Realisierungswettbewerb wurde daraufhin um einen Ideenteil Großsporthalle ergänzt.

B. Ausgangslage

Nach dem Umzug des SC Opel in sein neues Trainingsgelände am Stadionbad kann nunmehr die Fläche der alten Sportplätze an der Georg-Jung-Straße vollständig abgeräumt und einer neuen Nutzung zugeführt werden.

C. Beschlusshistorie

Bereits im Jahr 2007 fasste die Stadtverordnetenversammlung mit der DS 146 den Beschluss, das Trainingsgelände des SC Opel an der Georg-Jung Straße aufzugeben und auf der Fläche des alten Stadionbades in der Nähe des Rüsselsheimer Stadions neu zu errichten. Die aufgegebene Fläche sollte danach einer Wohnnutzung zugeführt werden. Der Umzug des Sportvereins könnte somit durch den Verkauf des zu entwickelnden Baulandes finanziert werden.

Im Jahr 2011 wurde die Verwaltung, nachdem sich die wirtschaftliche Gesamtsituation des Projektes verbessert hatte, endgültig beauftragt, die Umnutzung des Stadionbades und der Sportflächen des SC Opel in die Wege zu leiten.

Mit Beschluss vom 26.11.2015 (DS-Nr. 571/11-16) hat die Stadtverordnetenversammlung die Aufstellung des Bebauungsplanverfahrens N. 149, „Quartier Am Ostpark“ beschlossen.

Mit Beschlussnachtrag vom 12.07.2016 beschloss die Stadtverordnetenversammlung die Konkretisierung der Planungsziele hinsichtlich der städtebaulichen Gestaltung des Quartiers. Gleichzeitig wurde beschlossen, zur weiteren Konkretisierung einen städtebaulichen Wettbewerb mit Bebauungs- und Gestaltungssätzen zwischenzuschalten.

An dem am 03.11.2017 ausgelobten städtebaulichen Wettbewerb haben sich 12.Bewerber beteiligt und ihre Entwürfe incl. Modell abgegeben.

Das Preisgericht tagte am 21.01.2018 und erklärte die Arbeitsgemeinschaft Die Landschaftsarchitekten Bittkau Bartfelder mit AZ Architekten aus Wiesbaden zum Sieger des Wettbewerbes.

Den 2. Platz belegte AG 5 Architekten + BDA Stadtplaner, Darmstadt und Götte Landschaftsarchitekten, Frankfurt

D. Lösung

Entsprechend der Auslobung zum Wettbewerb wird als nächster Schritt mit beiden Preisträgern (1. und 2. Platz) ein Verhandlungsverfahren gem. § 17 VgV durchgeführt. Hierbei wurden beide Preisträger zur Abgabe eines Angebotes für die Durchführung des Bauleitplanverfahrens, die Anpassung des regionalen Flächennutzungsplanes sowie die Einleitung eines Zielabweichungsverfahrens für die landesplanerische Angleichung abzugeben.

Die Terramag GmbH wird beauftragt, zusammen mit den Stadtwerken Rüsselsheim und den lokalen Initiativen ein Energiekonzept zu erarbeiten, in das die Ergebnisse des städtebaulichen Wettbewerbes einfließen.

Ebenso wird der Treuhänder bereits jetzt mit der Erarbeitung eines Vermarktungskonzeptes beauftragt.

Beide Konzepte werden der Stadtverordnetenversammlung zur gesonderten Beschlussfassung nach Erarbeitung vorgelegt.

E. Kosten

Der Stadt Rüsselsheim am Main entstehen durch die Maßnahme zunächst keine Kosten, da Kosten und Erlöse außerhalb des Haushalts auf dem Treuhandkonto des Treuhänders verbucht werden. Am Ende des Projekts übernimmt die Stadt Rüsselsheim am Main evtl. Defizite auf dem Konto oder evtl. Überschüsse.

In der Drucksache DS-Nr. 41/11-16 vom 1.9. 2011 wurde ein Defizit (unter Einrechnung der Kosten für den Umzug des SC Opel ins Stadionbad) von 350.000 € bei einer netto Bauland Wohnfläche von 20.000 qm berechnet.

Dieses Defizit erhöht sich durch die angefallenen Kosten von rund 130.000 € für den Wettbewerb. Hinzu kommen noch die Kosten für die Durchführung des Bauleitplan- und weiterer Änderungsverfahrens in Höhe von ca. 60.000 €.

Des Weiteren ist mit einer Kostensteigerung aufgrund der Erweiterung des Plangebietes um die Großsporthalle, Planungskosten für ein Parkhaus sowie Bau desselben zu rechnen.

Dem dürften jedoch höhere Verkaufspreise entgegenstehen, da die Grundstückspreise inzwischen gestiegen sind und ein griffiges Vermarktungskonzept des Treuhänders den Verkauf der Flächen zu einem dem Markt entsprechenden Preis erwarten lässt.

F. Auswirkung auf Dritte

Durch den Wegfall des Sportbetriebs ist mit einer Quartiersberuhigung zu rechnen. Zudem entstehen dringend benötigte neue Wohnflächen der verschiedensten Formen in Rüsselsheim.

Anlagen

Anlage 1 – Dokumentation

Anlage 2 - Preisgerichtsprotokoll mit Empfehlung

Rüsselsheim am Main, den 15.05.2018

Udo Bausch
Oberbürgermeister