Anlage

gewobau
Rüsselsheim

gewobau Postfach 1363 65403 Rüsselsheim am Main

65428 Rüsselsheim, Marktstr. 40 /Bahnhofsplatz
Tel. 06142 / 49 701 00
Fax 06142 / 695 777
e-mail: info@gewobau-online.de
www.gewobau-online.de

Herrn Oberbürgermeister
Udo Bausch
Rathaus
65428 Rüsselsheim am Main

| | |
|---|---|
| Datum | **18.02.2021** |
| Ihre Nachricht vom | |
| Ihr Zeichen | |
| Unser Zeichen | **Reg / Jr** |
| Ansprechpartner | **Herr Regenstein** |
| Durchwahl | **06142 – 695 702** |
| Fax | **06142 – 695 721** |

**Antrag der CDU zum EKZ Königstädten – Prüfung Abriss und Entwicklung der gewobau-Immobilie**

Sehr geehrter Herr Oberbürgermeister Bausch,

ich beziehe mich auf Ihre Mail vom 04.02.2021 zu o.g. Antrag der CDU Fraktion.

Wir haben uns mit dem Grundstück nun intensiv beschäftigt und können hierzu folgende Informationen geben:

Aktuell wird das Grundstück mit einer Grundstücksfläche von 918 m² durch einen Bürobetrieb mit 77 m² und die Stadt Rüsselsheim mit Ortsgericht, Jugendräumen, Nebenräumen im Erdgeschoss und der Bücherei sowie weiteren Lagerräumen im Keller genutzt. Insgesamt beträgt die erdgeschossige Nutzfläche der Stadt rund 440 m², die Nutzung im Keller liegt ebenfalls bei 440 m². Alle gewerblichen Mietverträge sind derzeit mit einer Frist von 6 Monaten zum Jahresende sehr kurzfristig kündbar. In Abstimmung mit dem Fachbereich Umwelt und Planung wäre eine Bebauung mit drei Vollgeschossen zzgl. Dachgeschoss mit einer GFZ von ca. 2,0 und einer GRZ von ca. 0,7 bis 0,8 realisierbar. Dies würde bedeuten, dass rund 580 m² Nutzfläche für die Stadt Rüsselsheim im Erdgeschoss langfristig zur Verfügung stehen würde und in den Obergeschossen ca. 20 bis 23 Wohnungen realisiert werden könnten. Da das EKZ Königstädten hinsichtlich der Stellplatzverpflichtung für KFZ von der städtischen Stellplatzsatzung ausgenommen ist, hätten wir hier kein Problem, dass Stellplätze die Bebauung behindern würden. Eine Änderung eines Bebauungsplanes erscheint nach aktuellem Stand ebenfalls nicht erforderlich, da hier Baurecht nach § 34 Baugesetzbuch vorliegt.
Grundsätzlich kann sich die gewobau einen Abriss und Neubau an dieser zentralen Stelle im Einkaufszentrum vorstellen. Aufgrund aktueller Großprojekte, wie Neubebauung am Friedenplatz, Neugestaltung im Bereich Hessenring und dem Neubau des Quartiers Ostpark, kann allerdings Planungsbeginn erst ab dem Jahr 2024 und Baubeginn erst ab frühestens 2025 erfolgen. Voraussetzung wäre auch eine langfristige Anmietung der erdgeschossigen Flächen der Stadt Rüsselsheim für mindestens 25 Jahre. Im Übrigen würden wir in jedem Fall einen städtebaulichen

Wettbewerb zur Gestaltung des gesamten EKZ einschließlich der Freiflächen und Parkplätze anregen, damit auch bei weiteren baulichen Veränderungen im EKZ nach diesem städtebaulichen Entwurf dann vorgegangen würde. Grundsätzlich wäre für uns im weiteren Planungsverlauf wichtig, dann den genauen Flächenbedarf der Stadt Rüsselsheim sowie ein belastbares Raumprogramm für die unterschiedlichen Nutzungen wie Bücherei, Jugendräume, Ortsgericht und ggf. Büro des Ortsvorstehers inkl. Nebenräumen zu erfahren.

Wir hoffen, Ihnen mit dieser ersten Einschätzung eine Basis für die Beantwortung des CDU-Antragen vorgelegt zu haben.

Freundliche Grüße

Torsten Regenstein
Geschäftsführer