

DS-604/21-26 1. Ergänzung**Vergabeziele für die Gebietsentwicklung in der Eselswiese****Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 27.06.2024****Beschlusstext:****A. Kenntnisnahme**

Die Stadtverordnetenversammlung nimmt zur Kenntnis, dass

1. der Magistrat mit Beschluss vom 15.12.2022 ([DS-286/21-26](#) Bebauungsplanverfahren Nr. 147 „Eselswiese“, hier: Grundsatzbeschlüsse zum weiteren Verfahren) beauftragt wurde, Kriterien für die Vergabe der städtischen Grundstücke sowohl im Wohn-, Urbanen als auch im Gewerbegebiet zu entwickeln und bei der Vergabe der Grundstücke sowie der weiteren Planung u. a. Anregungen aus der Beteiligung zur ärztlichen Versorgung am Entréeplatz, zu Angeboten für Senior*innenwohnen/Betreutes Wohnen einschließlich Pflegeangeboten, und zur Ansiedlung von Geschäften und Gastronomie am Entréeplatz zu berücksichtigen.
2. sich im Umlegungsgebiet Süd (künftiges Wohn- und Urbanes Gebiet) ca. 49 Prozent der Flächen (ca. 21,7 ha) und im Umlegungsgebiet Nord (künftiges Gewerbegebiet) ca. 70 Prozent der Flächen (ca. 14,4 ha) im Eigentum der Stadt Rüsselsheim befinden. Sofern nicht für verkehrliche, technische oder soziale Infrastrukturen erforderlich, stehen die Flächen für Vergabeverfahren oder eine direkte Veräußerung an Dritte zur Verfügung.

B. Beschluss

Die Stadtverordnetenversammlung beschließt, dass

1. für die Vergabe von Flächen im Wohngebiet sowie im Urbanen Gebiet die folgenden Anteile bei der Veräußerung geplant sind:
 - a. Konzeptvergaben Wohnen und Urbanes Gebiet: 20-30% der städtischen Flächen
 - b. Baugemeinschaften: 5-10% der städtischen Flächen
 - c. Einzelgrundstücksvergaben Wohnen (nach Kriterien): 50-60% der städtischen Flächen
 - d. Direktvergaben Wohnen (nach Höchstpreis): 10-20% der städtischen Flächen
2. der Magistrat beauftragt wird, im Entwicklungsgebiet Eselswiese die Veräußerung der noch zu bildenden Grundstücke im städtischen Eigentum unter Berücksichtigung der nachfolgenden Eckpunkte sowie auf Basis der vorgenannten Veräußerungsziele gemäß Grundsatzbeschlusses [DS-286/21-26](#) umzusetzen und die erforderlichen Verträge (Kaufverträge, städtebauliche Verträge) end zu verhandeln und zu beschließen:
 - a. Für die Vergabe von Flächen im Wohngebiet:
 - I. Konzeptvergaben von Teilquartieren für Bauträgerschaften (mit und ohne Höchstpreiskriterium) und Baugemeinschaften (selbstorganisierte, gemeinwohlorientierte Vorhaben, Baugruppen, Mietwohnprojekte, Mietgemeinschaften, ohne Höchstpreiskriterium) unter Hinzuziehung z. B. von folgenden Kriterien:

- i. Städtebauliche Kriterien (architektonische und freiräumliche Qualitäten)
 - ii. Soziale Kriterien (altersgerechtes Wohnen, Mehrgenerationenwohnen, sozialer Wohnungsbau)
 - iii. Ökologische Kriterien (Energieversorgung, klimaschutz-orientierte Konzepte)
 - iv. Ökonomische Kriterien (Wirtschaftlichkeit)
 - II. Vergaben von Einzelgrundstücken nach Vergabekriterien (mit und ohne Höchstpreiskriterium) unter Hinzuziehung z. B. von folgenden Kriterien:
 - i. Wohnort Rüsselsheim
 - ii. Arbeitsort Rüsselsheim
 - iii. Berufen aus dem Sozialen und der Pflege
 - iv. Anerkannte Ehrenamtstätigkeiten
 - v. Anerkannte Pflegebedürftigkeit
 - vi. Erstmalgiges Wohneigentum
 - III. Vergaben von Einzelgrundstücken nach Höchstpreiskriterium und ohne weitere Vergabekriterien
- b. Für die Vergabe von Flächen im Gewerbegebiet
- I. Vergaben von Einzelgrundstücken nach Vergabekriterien (mit und ohne Höchstpreiskriterium) unter Hinzuziehung z. B. von folgenden Kriterien:
 - i. Gewerbesteuerpotenzial
 - ii. Unternehmerische Qualitäten (Innovationskraft, Wachstumspotenzial, Arbeitsplätze)
 - iii. Städtebauliche Qualitäten
 - iv. Bereits bestehende Unternehmenstätigkeit in Rüsselsheim
 - v. Betriebe, die der Energieversorgung des Baugebietes dienlich sein können
 - II. Prüfung der Veräußerung einer noch zu definierenden Flächengröße für die Bündelung handwerklicher Betriebe
 - III. Sofern es die Ausgangslage erfordert Prüfung von Vergaben im Erbbaurecht
3. Entwicklungsflächen der gewobau und der Baugenossenschaft Mainspitze im Entwicklungsgebiet dem Quartiersplatz im Urbanen Gebiet zugeordnet werden sollen, wobei
- a. die beiden Parteien als Planungs- und Baugemeinschaft eine Entwicklung des Quartiersplatzes in einem angemessenen Zeitrahmen (Bebauungsfristen) unter Berücksichtigung anspruchsvoller städtebaulicher und architektonischer Qualitäten ihrer Grundstücke am Quartiersplatz zusichern sollen.
 - b. mit Unterstützung der Gesellschaften Angebote für die ärztliche Versorgung und/oder Wohnen für ältere Menschen/Betreutes Wohnen einschließlich Pflegeangebote erfolgen sollen.
4. die weiteren städtischen Teilflächen am Quartiersplatz im Urbanen Gebiet u. a. unter Hinzuziehung und Abwägung der unter 2.a.I. aufgeführten Punkte in einer Konzeptvergabe, sowie den zusätzlichen Anforderungen der Belebung von Erdgeschosszonen u. a. durch Handel und Gastronomie zu veräußern.

Abstimmungsergebnis:

Mehrheitlich dafür mit 36 Ja-Stimmen und 1 Nein-Stimme

Rüsselsheim am Main, den 27.06.2024