

28.02.2024

Weichenstellung für positive Innenentwicklung in Rheingönheim

Der Stadtrat hat in nicht öffentlicher Sitzung am Montag, 26. Februar 2024, den Weg für eine Innenentwicklung in Rheingönheim bereitet. Auf dem städtischen Areal am Hohen Weg, derzeit vermietet und genutzt vom TV Rheingönheim, sollen künftig ein Lebensmittel-Nahversorger, Wohnen zur Miete, eine Tagespflegeeinrichtung für Senior*innen und eine Bäckerei mit Café das Leben im Stadtteil bereichern. Dafür möchte auch der TV Rheingönheim eine Teilfläche aus eigenem Besitz einbringen. Über eine zweistufige Konzeptvergabe hat die Stadtverwaltung, vertreten durch die WirtschaftsEntwicklungsGesellschaft Ludwigshafen am Rhein mbH (W.E.G.), daher unterschiedliche Ideen von Projektentwicklern eingeholt. Nun können W.E.G. und Verwaltung mit dem Erstplatzierten aus dem Verfahren, der ALDI SÜD Projektentwicklungs-GmbH & Co. KG, die Verhandlungen im Detail starten. Parallel dazu werden Details der Planung anzupassen sein und auch erforderliche weitergehende Untersuchungen mit dem Projektentwickler besprochen und auf den Weg gebracht.

Lob für dialogischen Planungsprozess

Jutta Steinruck, Oberbürgermeisterin und Aufsichtsrats-vorsitzende der W.E.G., lobt die von Stadt und Verein angestoßene Win-Win-Strategie: "Es ist ein entscheidender Schritt erreicht, um die zukunftsorientierte Entwicklung im Ortsteil Rheingönheim weiter zu stärken. Mit dem Verkauf von städtischen und vereinseigenen Teilflächen wird es möglich, die Lebensqualität im Ortsteil zu verbessern und neue Angebote für die Bürger*innen zu schaffen. Zudem kann der Verein sich für die Zukunft neu aufstellen und sein Sportgelände für neue Sportarten umgestalten. Mein Dank gilt allen, die sich in diesem Verfahren konstruktiv im Interesse des Stadtteils eingebracht haben." Im Vorfeld des Verfahrens sind über den Ortsbeirat gewünschte Nutzungen für das insgesamt rund 7.080 Quadratmeter große Areal benannt und mit den Ideen des Vereins für eine Neuausrichtung des sportlichen Angebots abgeglichen worden. Städtebauliche und planerische Rahmenbedingungen wurden festgelegt. Ortsvorsteher Wilhelm Wißmann berichtet dazu: "Wir sehen im Ort einen Bedarf an generationsübergreifendem Wohnen wie auch nach einer Tagespflegeeinrichtung für Senior*innen. Ergänzend wollen wir das Versorgungsangebot im Ortskern erweitern und festigen. Wir sind mit dem Ergebnis der Konzeptvergabe sehr zufrieden." Der Vorsitzende des TV Rheingönheim, Heinz Zengerle, ergänzt, was den Verein bewegt hat, mit der Stadt an einem Strang zu ziehen: "Wir möchten im Stadtteil den Menschen neue Angebote im Bereich Freizeitsport machen. Durch den Verkauf eines Teils unserer vereinseigenen Grundstücksflächen können wir dies finanzieren."

Die zweistufige Konzeptvergabe wurde im Mai 2023 online und im Amtsblatt veröffentlicht. Vorausgegangen war unter Federführung der W.E.G. und mit Unterstützung der städtischen Bereiche Stadtplanung sowie Immobilien ein intensiver Austausch mit der Ortspolitik und dem Verein. "Es wurden städtebauliche und planungsrechtliche Vorgaben geklärt, Inhalte und Ablauf der Konzeptvergabe abgestimmt, ein Auswahlgremium benannt. Dies setzte sich aus Fachbehörden

der Stadtverwaltung, Vertretern des TV Rheingönheim und Ortsvorsteher Wißmann, welcher die Belange des Ortsbeirats vertreten hat, zusammen", gibt Klaus Dillinger, Geschäftsführer der W.E.G., Auskunft und ergänzt: "Sollte mit dem Erstplatzierten keine Einigung erzielt werden können, sind wir mit dem Beschluss des Stadtrates autorisiert, mit dem Zweitplatzierten in Verhandlung zu treten."

Bis das Projekt realisiert werden kann, gibt es noch viel zu tun. Zunächst muss die Stadtverwaltung mit dem Erstplatzierten einen Kaufvertrag aushandeln, der dann den

politischen Gremien zur Entscheidung vorgelegt wird. Anschließend muss Baurecht für das Vorhaben geschaffen werden. Dabei werden verschiedene Gutachten von der ALDI SÜD Projektentwicklungs-GmbH & Co. KG zu erbringen sein, wie zum Beispiel zu Verkehr oder Lärmimmissionen. All das wird im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens untersucht. Selbstverständlich erhalten im Rahmen des weiteren Verfahrens auch die Bürger*innen die Möglichkeit der

Information und Beteiligung.

Rückblick: Ablauf der zweistufigen Konzeptvergabe "Innenentwicklung Ortsteil Rheingönheim, Ludwigshafen am Rhein"

Am 23. Mai 2023 startete das Verfahren mit einem ausführlichen Exposé, das im Internet und im Amtsblatt veröffentlicht wurde. Bewerber*innen konnten sich bei einem Auftakt-Kolloquium über die Anforderungen und den Verfahrensablauf informieren.

In der ersten Stufe der Konzeptvergabe mussten die Bewerber*innen bestimmte formale Voraussetzungen und ihre Erfahrungen mit solchen Projekten nachweisen sowie eine erste Ideenskizze vorlegen. Das Auswahlgremium hat diese gesichtet und bewertet. Anschließend wurde den Bewerber*innen schriftlich mitgeteilt, ob sie zur zweiten Stufe der Konzeptvergabe zugelassen sind. In der zweiten Stufe waren, wie im Exposé beschrieben, detaillierte Ausarbeitungen und Nachweise vorzulegen. Auf Grundlage der planerischen Rahmenvorgaben und der Bewertungskriterien wurde zunächst eine Vorprüfung der eingereichten Entwürfe durch die Verwaltung durchgeführt. Eine Präsentation der einzelnen Bewerber*innen vor dem Auswahlgremium folgte. Anschließend hat das Auswahlgremium über eine empfohlene Rangfolge der eingereichten Konzepte abgestimmt.

Diese empfohlene Rangfolge wurde dem Ortsbeirat in nicht öffentlicher Sitzung am 31. Januar 2024 zur Abstimmung vorgestellt. Die vom Ortsbeirat einstimmig angenommene Rangfolge des Auswahlgremiums ist dem Stadtrat am 26. Februar 2024 in nicht öffentlicher Sitzung zum Beschluss vorgelegt worden, um die Verwaltung zu legitimieren, die Verkaufsverhandlungen mit dem Erstplatzierten aufzunehmen.

Der Entwurf

Der Entwurf sieht vor: Die Bebauung im Umfeld Hoher Weg ist durch eine zwei- bis dreigeschossige Wohnbebauung (überwiegend mit Satteldächern) geprägt. Der Entwurf von ALDI reagiert darauf mit einem Gebäudeensemble, bestehend aus zwei sich gegenüberliegenden Baukörpern mit modern interpretiertem Satteldach. Die verschiedenen Nutzungen sind aufgeteilt. Zum TV Rheingönheim liegt der Lebensmittelmarkt mit rund 1.150 Quadratmeter Verkaufsfläche. Darauf aufgesetzt ist ein zweigeschossiger Baukörper mit ausgebautem Dach für generationsübergreifendes Wohnen. In Richtung Reiterweg sind im Erdgeschoss eine Bäckerei mit Café sowie eine Tagespflege für circa 20 Personen in zwei Gruppen vorgesehen. In den zwei Obergeschossen ist betreutes Wohnen angedacht. Zwischen den beiden sich gegenüberliegenden Baukörpern sind Kundenparkplätze für die gewerbliche Nutzung sowie die Ein- und Ausfahrt zur Tiefgarage angeordnet. Die Tiefgarage ist den Bewohner*innen vorbehalten. Die Zu- und Ausfahrt auf das Grundstück erfolgt direkt von der L534 "Hoher Weg" gegenüber der Zufahrt zum P+R-Parkplatz hinter der Straßenbahnwendescheife. Ebenso bleibt die Überfahrt zum Sportplatzgelände sowie zum Reiterweg erhalten. Für die künftige Nutzung des Sportgeländes werden zudem noch weitere Parkplätze auf dem Areal von Aldi vorgesehen.

Vorhabenträger ist die ALDI SÜD Projektentwicklungs-GmbH & Co. KG, Giuseppe Burgarella, Herr Ingo Brunner, Herr Tobias Heck und Herr Michael Störzner

Die Konzeption wurde gemeinsam mit dem Architekturbüro Rossmann + Partner Architekten aus Karlsruhe erarbeitet: Götz Biller und Christoph Stappert

Bildmaterial kann angefordert werden bei:

ALDI SÜD Immobilienverwaltungs-GmbH & Co. oHG
Unternehmensgruppe Aldi Süd
Michael Störzner
Manager Real Estate
Rosengartenweg 11
67281 Kirchheim a.d. Weinstraße
Telefon +49 6359 802-406
Mobil +49 151 58249181
E-Mail: michael.stoerzner@aldi-sued.de