Ludwigshafen
Stadt am Rhein

W.E.G. Wirtschafts Entwicklungs Gesellschaft Ludwigshafen am Rhein mbH

Innenentwicklung Rheingönheim wird angegangen

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 sollen künftig ein Lebensmittel-Nahversorger, Wohnen zur Miete, eine Tagespflegeeinrichtung für Senior*innen und eine Bäckerei mit Café das Leben im Stadtteil bereichern.

Konzept: Aldi Süd mit Rossmann + Partner Architekten, Visualisierung MOOD

Derzeit ist die städtische Fläche vermietet und wird genutzt vom TV Rheingönheim. Dieser unterstützt die Entwicklung und möchte dafür eine Teilfläche aus eigenem Besitz einbringen. Über eine zweistufige Konzeptvergabe hat die Stadtverwaltung, vertreten durch die WirtschaftsEntwicklungs Gesellschaft 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.

Stadt und Verein haben in Rheingönheim eine Win-win-Strategie angestoßen, 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 Bürgerinnen und Bürger zu schaffen. Zudem kann der Verein sich für die Zukunft neu aufstellen und sein Sportgelände für neue Sportarten umgestalten.

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. Im Ort sehen Ortsbeirat und Ortsvorsteher Wilhelm Wißmann einen Bedarf an generationsübergreifendem Wohnen wie auch nach einer Tagespflegeeinrichtung für Senior*innen. Ergänzend möchte man das Versorgungsangebot im Ortskern erweitern und festigen.

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 vorlegt 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 z.B. zu Verkehr oder

Lärmimmissionen. All das wird im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens untersucht. Selbstverständlich erhalten im Rahmen des weiteren Verfahrens auch die Bürgerinnen und Bürger die Möglichkeit der Information und Beteiligung.

Rückblick: Ablauf der zweistufigen Konzeptvergabe

Am 23.05.2023 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. Das Auswahlgremium wurde benannt. Es setzte sich zusammen aus Fachbehörden der Stadtverwaltung, Vertretern des TV Rheingönheim und dem Ortsvorsteher Wilhelm Wißmann, der die Belange des Ortsbeirats vertreten hat.

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. Sollte dies nicht gelingen, sind W.E.G. und Verwaltung autorisiert mit dem Zweitplazierten in Verhandlungen zu gehen.

Der Entwurf

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 ausgebauten Dach für generationsübergreifendes Wohnen. In Richtung Reiterweg sind im Erdgeschoss eine Bäckerei mit Café sowie eine Tagespflege für ca. 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 Straßenbahnwendeschleife. 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, Ingo Brunner, Tobias Heck und Michael Störzner
Die Konzeption wurde gemeinsam mit dem Architekturbüro Rossmann + Partner Architekten aus Karlsruhe erarbeitet: Götz Biller und Christoph Stappert

Downloads