



PROJEKTSTADT

EINE MARKE DER UNTERNEHMENSGRUPPE  
NASSAUISCHE HEIMSTÄTTE | WOHNSTADT



## Baulandentwicklung - Ein attraktives Quartier entsteht Eselswiese Rüsselsheim

**Rüsselsheim wächst – und mit dem Stadtteil Bauschheim entsteht ein neues Quartier. Das Baugebiet Eselswiese schließt direkt an den Ortsteil an und entsteht auf einem verkehrlich gut angebundenen Areal, das von großzügigen Grünflächen umgeben ist. Perspektivisch sollen hier bis zu 3.500 Menschen ein neues Zuhause finden.**

Im Verfahren einer europaweiten Ausschreibung hat die ProjektStadt im April 2018 den Zuschlag für die treuhänderische Entwicklungsträgerschaft für das Baugebiet Rüsselsheim – Eselswiese erhalten. Das Baugebiet ist mit rund 60,4 ha Fläche (ausgewiesen im RegFNP 2010) eines der größten Neubaugebiete in Hessen. Nach aktueller städtischer Beschlusslage umfasst die Baulandentwicklung rund 31,5 ha Wohnbaufläche, 5,1 ha Mischbaufläche, 13,6 ha Gewerbefläche und 10,2 ha Grünfläche. Die ProjektStadt übernimmt hierbei alle Aufgaben der Gesamtprojektsteuerung bis zur Bereitstellung vermarktungsfähiger Baugrundstücke. Die Baulandentwicklung wird in drei Stufen untergliedert: Bodenordnung und Bauleitplanung (Stufe 1) Erschließung (Stufe 2) Vermarktung (Stufe 3). Im Einzelnen beinhaltet die Entwicklungsträgerschaft die treuhänderisch-finanzwirtschaftliche Projektsteuerung, die Beauftragung und Steuerung der Bodenordnung (Umlegungsverfahren),

die Durchführung der Bauleitplanung, die Beauftragung und Steuerung aller Erschließungsmaßnahmen sowie in Abstimmung mit der Stadt die Vermarktung der Baugrundstücke. Der formalen Bauleitplanung vorangestellt ist ein informeller Planungsprozess mit städtebaulichem Wettbewerb und verschiedenen Formaten des Dialogs und der Bürgerbeteiligung. Die Bauleitplanung wird vorbereitet durch umfangreiche Grundlagenermittlungen und fachplanerische Gutachten. Die Bodenordnung soll in Verbindung mit städtebaulichen Verträgen im Rahmen eines Modells der einvernehmlichen Umlegung vollzogen werden. Darüber hinaus wird die Stadt Rüsselsheim durch vorzeitige Grundstücksankäufe selbst auf dem Grundstücksmarkt aktiv, um im Zuge der späteren Grundstücksveräußerungen in besonderem Maße auf die Umsetzung städtebaulicher und stadtentwicklungspolitischer Ziele einwirken zu können (Konzeptvergabe). <https://www.eselswiese-ruesselsheim.de/>



## Daten & Fakten

Ziel	Entwicklung der Eselswiese zu einem gemischt genutzten Stadtquartier mit Wohnraum für ca. 3.500 Menschen und Schaffung von weiteren 1.000 - 2.000 Arbeitsplätze
Lage	Stadt Rußelsheim, Ortsteil Bauschheim
Grundlage	Vertrag über die treuhänderische Entwicklungsträgerschaft
Ablauf	<ul style="list-style-type: none"> <li>2018: Beauftragung der ProjektStadt als treuhänderischer Entwicklungsträger</li> <li>2018/2019: Grundlagenermittlungen und Beteiligung</li> <li>2020: Städtebaulicher Wettbewerb und Beteiligung</li> <li>Ab 2020: Bauleitplanung</li> <li>Ab 2022: vorzeitige Grunderwerbe, Bodenordnung (einvernehmliches Umlegungsverfahren)</li> <li>2022: Beschluss zum Rahmenplanung</li> <li>Ab 2026 bis 2030: Durchführung von Erschließungsmaßnahmen</li> <li>Ab 2029: Bauliche Umsetzung der Infrastruktur</li> <li>Ab 2031: Bauliche Umsetzung der Wohnbebauung</li> </ul>
Finanzierung	Vorfinanzierung über Treuhandkonto, Sicherstellung der Finanzierung über kommunale Bürgschaft, Refinanzierung aus Einnahmen der Gebietsentwicklung

## Ihre Ansprechpartner



**Gregor Voss**  
Leiter Stadtentwicklung Hessen Süd  
069 678674-1478  
gregor.voss@projektstadt.de



**Marian Nokelski**  
Projektleiter Stadtentwicklung Hessen Süd  
069 678674-1491  
Marian.Nokelski@projektstadt.de



**Michael Kuss**



**Christian Krämmer**

Nassauische Heimstätte Wohnungs- und Entwicklungsgesellschaft mbH  
Schaumainkai 47  
60596 Frankfurt am Main  
Tel.: 069 678674-0

Weitere Informationen finden Sie auf [referenzen.naheimst.de](https://www.referenzen.naheimst.de)

Wohnstadt Stadtentwicklungs- und Wohnungsbaugesellschaft Hessen mbH  
Wolfsschlucht 18  
34117 Kassel  
Tel.: 0561 1001-0