

VORLAGE

an die  
Stadtverordnetenversammlung

Eingang		DS.-Nr.	<b>286/</b>
			<b>11-</b>
			<b>16</b>
AusB	ÄR	PBUA	SozJA
KSSpA	OBR	HuFA	StV

**Betreff: Opel Forum - Konsolidierung**  
**hier: Beschluss zum weiteren Vorgehen**

**M-Nr.: 194/13**

**Beschlussvorschlag:**

**Kenntnisnahme:**

1. Die Stadtverordnetenversammlung nimmt den „Endbericht Konsolidierungsprozess Opel Forum Rüsselsheim“ von Drees & Sommer zur Kenntnis.
2. Es wird zur Kenntnis genommen, dass das Autowerk und die Marken- und Classic Welt, laut Aussage der Eigentümer und Entwickler, nur zur Realisierung kommen können, wenn das Opel Forum Teilprojekt Einkaufszentrum realisiert werden kann.
3. Die Stadtverordnetenversammlung nimmt zur Kenntnis, dass die Beteiligten HKS, Opel und ACREST Property Group GmbH nach eigener Aussage für eine Fortführung des Projektes eine Entscheidung zum 10.10.2013 benötigen.
4. Der in dem Endbericht aufgeführte Zeitplan wird zur Kenntnis genommen. Er dient als Grundlage für das weitere Vorgehen
5. Die Stadtverordnetenversammlung nimmt das Ergebnis der AG Opel Forum zur Kenntnis.

## **Beschluss:**

1. Die Stadtverordnetenversammlung beauftragt den Magistrat, mit allen Beteiligten an dem Projekt Opel Forum weiter zu arbeiten und die Voraussetzungen - wie im Bericht von Drees & Sommer beschrieben – zur Realisierung des Einkaufszentrums, des Autowerks sowie der Opel Marken- und Classic Welt zu schaffen.
2. Die Stadtverordnetenversammlung beauftragt den Magistrat, umgehend auf Basis des derzeitigen Projektstandes die städtebaulichen Verträge und die Änderung des Bebauungsplanes vorzubereiten.
3. Die Stadtverordnetenversammlung beschließt, dass die im Endbericht zum Konsolidierungsprozess genannten Termine (siehe Rahmenterminplan Seite 67) eingehalten werden sollen. Für den Fall, dass die gesetzten Zwischentermine nicht eingehalten werden können, müssen die beschriebenen Ziele dennoch bis spätestens zum 10.10.2014 erreicht werden. Andernfalls wird das Projekt nicht weiter verfolgt.
4. Die Stadtverordnetenversammlung beschließt die Planung und den Bau der Brücke / Westtangente zunächst nicht weiter zu verfolgen, bis klar ist, wie es mit dem Altwerk in Phase II weitergeht. Der Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 02.02.2012 (DS-Nr. 99/11-16) ruht, sofern keine vergaberechtlichen Bedenken bestehen, bis die Stadtverordnetenversammlung etwas anderes beschließt.
5. Für die künftige Phase II ist ein Masterplan zu erstellen, der die Entwicklungsmöglichkeiten über die nächsten Jahrzehnte beschreibt. Die Fa. Opel ist in diesen Prozess einzubeziehen. Hierbei ist auch die Phase I mit einzubeziehen, sowohl mit der Variante Einkaufszentrum als auch möglichen Alternativen (siehe Beschlussziffer 3.).
6. Der Magistrat wird beauftragt, einen externen sachlich Kundigen zu engagieren, der bei der Umsetzung des Gesamtprojektes Opel Forum die Interessen der Stadt vertritt.

## **Begründung:**

### **„Bedeutung des Opel Forums für die Stadtentwicklung“**

Das Stadtentwicklungsprogramm „Rüsselsheim 2020“ bezeichnet die Entwicklung des Opel Forums Rüsselsheim (OFR) als eine der wesentlichsten Maßnahmen der Stadtentwicklung. Dieses Programm wurde seinerzeit mit einer sehr breiten Mehrheit der Stadtverordnetenversammlung beschlossen, gegenteilige Beschlüsse hierzu gibt es nicht.

Es ist Konsens, dass das OFR Kern einer (inner-) städtischen Entwicklung sein kann. Die Ausgestaltung, die Nutzungsarten (Qualität) sowie der Abriss historischer Bausubstanz sind umstritten. Die Kernfragen lauten:

- Braucht die Stadt ein innerstädtisches Einkaufszentrum?
- Wenn ja, in welcher Größenordnung mit welchem Branchen-Mix?
- Ist der Teilabriss historischer Bausubstanz vertretbar?
- Welche Folgen hat ein solches Einkaufszentrum für die Innenstadt und darüber hinaus?
- Welche Alternativen gibt es?

Das Opel Forum Rüsselsheim besteht aus drei miteinander verbundenen Teilprojekten, nämlich dem Einkaufszentrum, dem Autowerk und der Opel Marken- und Classic Welt. Die Diskussion in der Öffentlichkeit und in den politischen Gremien dreht sich um das Einkaufszentrum, nicht um Autowerk und Opel Marken- und Classic Welt. Dennoch hängt die Realisierbarkeit der drei Projekte untrennbar miteinander zusammen.

### **Zurück zur Ausgangslage:**

Opel stand 2005/2006 vor der Aufgabe, nicht mehr benötigte Werkteile zu veräußern. Es erfolgte eine Ausschreibung der Altwerksteile A, B, C, D und F. Den Zuschlag erhielt – auch nach Konsultation der Stadtverwaltung - eine örtlich verankerte Investorengemeinschaft, die in Verbindung mit einem Berliner Entwickler (Bauwert) einen Mix aus Einkaufszentrum, Opel-Museum und Autowerk im Altwerk errichten wollte. Es überzeugte ein Investorenkonzept durch seinen Nutzungs-Mix, der neben dem Einkaufen auch die automobilen Tradition dieser Stadt aufgreift und sichtbar machen will.

### **Teilerfolge trotz zähen Ringens**

Obwohl die Umsetzung des Gesamtprojekts noch offen ist, können mittlerweile Teilerfolge bei der Vermarktung und Nachnutzung verzeichnet werden:

- Opel richtet die EG-Räume in der Marktstraße neu her; ein Bistro belebt den Bereich, die BKK zieht um.
- In das Altwerk ziehen neben Opel als Hauptmieter auch neue Betriebe, zum Teil Existenzgründer ein.
- Die Hochschule Rhein-Main zieht zumindest vorübergehend ins Altwerk und belebt die Innenstadt.
- Im F-Teil südlich der Bahn entsteht ein neues Gymnasium in historischen Räumen: Denken statt Schrauben!
- Das ehem. BKK-Gebäude, für das es schon einmal eine Abrissgenehmigung gab, wird von den Investoren behutsam saniert und für Studierende bzw. einen Ingenieur-Dienstleister umgebaut. Es prägt weiterhin das Stadtbild an dieser markanten Stelle.

Es sind also bereits einige Investorenleistungen erfolgt, die zum Vorteil der Stadt wirken und die Stadtentwicklung positiv beeinflussen. Hierzu hat das Investorenteam HKS einen nennenswerten Beitrag geleistet. Dennoch: der große Befreiungsschlag von den Problemen der Innenstadt ist bislang ausgeblieben.

### **Innenstadt Rüsselsheim**

Die Innenstadt Rüsselsheim befindet sich seit vielen Jahren in allen Bereichen des gesellschaftlichen Lebens in einem Trading Down Prozess. Dies bezieht sich auf die Wohnsituation genauso wie auf die Einzelhandelsentwicklung.

Seitens der Stadt und privater Investoren sind hohe Summen in die Innenstadt geflossen, um dieser Entwicklung entgegenzuwirken: Sanierungsmittel, Unternehmensförderungen, Investitionen in einen neuen Bahnhof/ZOB, Marketingmittel und Vereinsförderungen sowie verschiedene Maßnahmen zur Attraktivitätssteigerung. Damit konnten positive Effekte erzielt werden, in der Summe haben sie aber nicht ausgereicht, um den Bedeutungsverlust der Innenstadt aufzuhalten, sie haben ihn vermutlich gebremst. Die Stadt Rüsselsheim ist finanziell nicht mehr in der Lage, solche Anstrengungen im bisherigen Maße zu unternehmen.

Mit dem Opel Forum / Einkaufszentrum investieren die Investoren einen dreistelligen Millionen-Betrag. Hierbei handelt es sich um privates Kapital. Dennoch stellen sich Fragen nach den Folgen, die als Nebeneffekt auf eine Entscheidung für ein Opel Forum auftreten. Und die Antworten darauf können keinen Anspruch auf 100%ige Sicherheit erheben.

Sicher scheint aber: Wenn man nichts tut, wird die Innenstadt in der Zukunft keine Funktion als Ort des Einkaufens mehr haben. Die aktuellen Entwicklungen rund um Deichmann, Tchibo usw. setzen diese Linie des stetigen Bedeutungsverlustes fort.

Ohne Einkaufszentrum mit einer gewissen Magnetfunktion wird es keine Einzelhandels-zentralität mehr geben. Ohne Einkaufszentrum wird es auch keine geeigneten Standortbedingungen für eine Opel Marken- und Classic Welt und ein Autowerk, mit denen sich Rüsselsheim positionieren und die Bürgerschaft identifizieren könnte, geben. Hier verliert die Stadt die Chance, das Besondere der Stadt, seine automobilen Vergangenheit und Zukunft, durch Dritte unterstützt, angemessen nach außen präsentieren zu können werden.

Alternativkonzepte unterliegen – wie große Investitionen auch – stets dem Diktat der Wirtschaftlichkeit. Es ist jedoch kein Konzept bekannt, das diesen zentralen Aspekt aufgegriffen hat. Insofern ist derzeit nicht erkennbar, dass ein belastbarer Plan B besteht. Im Übrigen stehen in der Innenstadt seit Jahren viele kleinteilige Flächen zur Vermietung immer wieder mal leer.

Investitionen sind essentiell für eine Stadt. Sie sind auch von großer Bedeutung für ein Industriedenkmal. Wenn es nicht instandgehalten, umgebaut und in seiner Nutzung angepasst wird, verfällt es.

### **Beschlusslage:**

Das Projekt Opel Forum hat seinen Ursprung in dem Verkauf der Altwerksflächen A-D und F durch die Adam Opel AG im Jahr 2007. Zur Schaffung der planungs- und baurechtlichen Voraussetzungen für das damalige Konzept (Einzelhandel, Opel Marken- und Classic Welt, Autowerk etc.) hat die Stadtverordnetenversammlung den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 144 am 23.10.2007 gefasst. Der Bebauungsplan wurde am 27.11.2008 von der Stadtverordnetenversammlung als Satzung beschlossen. Eine Veröffentlichung – und damit die Herstellung der Rechtskraft - wurde für den Zeitpunkt nach dem Abschluss von städtebaulichen Verträgen geplant und bisher nicht vollzogen. Die Stadtverordnetenversammlung hat zudem am 24.11.2011 beschlossen (DS-Nr.: 80/11-16), dass vor Abschluss des städtebaulichen Vertrages zum Opel Forum, dieser im Planungs-, Bau- und Umweltausschuss im nicht öffentlichen Teil zur Beratung vorgelegt werden muss.

Das Projekt wurde mit wechselnden Investoren und Architekten in den Jahren 2008 bis 2011 diskutiert, bis es aufgrund der allgemeinen Wirtschafts- und Finanzkrise einen erneuten Wechsel beim Investor hin zu ACREST Property Group GmbH gab. ACREST Property Group GmbH hat seit April 2011 ein neues Konzept für die Bereiche A+B erarbeitet. Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 02.02.2012 (DS-Nr. 97a/11-16) folgenden Beschluss gefasst:

1. Die Stadtverordnetenversammlung nimmt das derzeitige Entwurfskonzept des Investors für den Bereich A+B, inklusive der darin vorgetragenen Abbruchmaßnahmen von denkmalgeschützter Bausubstanz sowie die Planungen für den Bereich C+D zur Kenntnis.

2. Die Stadtverordnetenversammlung nimmt zur Kenntnis, dass der Abbruch der denkmalgeschützten Gebäude sowie der Bau der Westtangente durch die Stadt seitens des Investors für den Bereich A+B als Grundvoraussetzungen für das Projekt angesehen werden.
3. Die Stadtverordnetenversammlung nimmt zur Kenntnis, dass der Investor auf der Grundlage des neuen Konzepts weiterarbeitet.
4. Die Stadtverordnetenversammlung beschließt eine Arbeitsgruppe einzurichten, die sich aus Vertreterinnen und Vertretern der Fraktionen und der Verwaltung zusammensetzt.  
Diese Arbeitsgruppe hat Einigkeit mit dem Investor über die Gestaltung, etwaige Abbruchmaßnahmen sowie über die Neugestaltung abzubrechender Gebäudeteile zu erzielen.  
Die gemeinsam mit dem Investor gefundenen Ergebnisse werden im abzuschließenden städtebaulichen Vertrag festgehalten, der der Stadtverordnetenversammlung vor einer Zustimmung zu einem möglichen Abriss von Gebäudeteilen zur Entscheidung vorgelegt wird.
5. Die Stadtverordnetenversammlung beschließt weiterhin, dass mit dem Investor die Aufnahme folgender Eckpunkte in den städtebaulichen Vertrag, der der Stadtverordnetenversammlung vor einer Zustimmung zu einem möglichen Abriss von Gebäudeteilen zur Entscheidung vorgelegt wird, ausgehandelt werden soll:
  - Verpflichtung zum Bau und Betrieb des Einkaufszentrums
  - Wegerechte (24 Stunden an 7 Tagen in der Woche)
  - Gestaltung der Ost-West-Durchquerung sowie Wahrnehmbarkeit und Nutzbarkeit der Ost-West-Durchquerung als öffentlicher Raum
  - Geschäftseingänge zur Marktstraße
  - Anwendung der EnEV 2012 bei Neubauten
  - Erschließungskostenbeiträge
  - Infrastrukturkostenbeitrag
  - Gestaltung möglicherweise abzubrechender Gebäudeteile.
6. Die Stadtverordnetenversammlung beauftragt den Magistrat, gemeinsam mit der Adam Opel AG die Planung für den westlich anschließenden Bereich aufzunehmen.

Weiter hat die Stadtverordnetenversammlung in ihrer Sitzung am 02.02.2012 die Planung der Westtangente (Leistungsphase 1 Grundlagenermittlung und Leistungsphase 2 Vorplanung) beschlossen (DS-Nr. 99/11-16).

Ebenfalls hat die Stadtverordnetenversammlung am 19.04.2012 den Antrag der Fraktionen SPD und Bündnis 90/Die Grünen beschlossen, dass der Magistrat eine/n Fachmann/-frau auf dem Gebiet der Immobilienprojektentwicklung mit dem Schwerpunkt Immobilienmarketing, Immobilienresearch und Markt- und Standortanalyse mit der Begleitung des Planungsprozesses Opel Forum, der Bewertung des Projekts und mit der Erstellung einer Markt- und Standortanalyse beauftragt.

In der Sitzung des Haupt- und Finanzausschusses am 29.01.2013 wurde unter TOP 2 der Bericht über den Arbeitsstand der/ des vom Magistrat beauftragten Expertin/Experten zum Thema „Opel Forum“ gemäß Beschluss der Stadtverordnetenversammlung am 22.11.2013 vorgetragen.

In der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung am 25.04.2013 wurde beschlossen, dass „keinerlei weitere Aufträge im Zusammenhang „Verlängerung Friedrich-Lutzmann-Ring / Brücke zum Opel Forum“ vergeben (werden), bevor ein verbindlicher Beschluss der Stadtverordnetenversammlung zu einer Realisierung des Opelforums gefasst wird.“

Weiter hat die Stadtverordnetenversammlung in der Sitzung am 25.04.2013 beschlossen:

„Der Magistrat wird aufgefordert, dem Investor des Einkaufszentrums im Opelforum eine Frist zu setzen, verbindliche Aussagen zum Stand der Entwicklung vorzulegen. Das betrifft neben den ungeklärten Aussagen zu baulicher Gestaltung und städtebaulichem Vertrag insbesondere die Benennung von Ankermietern.

Auf dieser Grundlage ist spätestens im August 2013 in öffentlicher Beratung eine Entscheidung darüber zu treffen, ob die Stadt das Vorhaben in dieser Form weiter unterstützt.

Für den Fall, dass sich abzeichnen sollte, dass das Projekt Opel-Forum in der bisher verfolgten Konzeption nicht realisiert werden kann, trifft die Stadt Rüsselsheim in geeigneter Art und Weise Vorkehrungen, sich aktiv an einer Neukonzeption zu beteiligen. In diesem Fall soll die Stadt Rüsselsheim Partner bei der Entwicklung des Opel-Areals werden!“

Bereits im Dezember 2012 wurde das Büro Drees & Sommer mit der Status-Quo-Analyse und der Projektbegleitung beauftragt. Nach Beschluss der Stadtverordnetenversammlung am 25.04.2013 wurde Drees & Sommer mit der Durchführung des Konsolidierungsprozesses beauftragt, dessen Ergebnisse hier vorliegen.

### **Konsolidierungsprozess**

Im Konsolidierungsprozess wurden in den Lenkungsgruppen und den interne Arbeitsgruppen die aufgeworfenen Themen und Fragestellungen erörtert und zielgerichtet zu einer umsetzbaren Lösung geführt. Ungeachtet der Gesamtbewertung wurde mit dem Endbericht zum Konsolidierungsprozess aufgezeigt, welche Schritte notwendig wären, wenn das Projekt Opel Forum zum Erfolg geführt werden soll. Im Einzelnen werden die Ergebnisse der Themen wie folgt bewertet:

#### **Baurecht**

Die aufgrund der Umplanung durch ACREST Property Group GmbH entstandenen Planungskonflikte zum als Satzung beschlossenen Bebauungsplan wurden aufgearbeitet und können mit der vorgeschlagenen Änderung des Bebauungsplans abgearbeitet werden. Die Unsicherheit zum weiteren Umgang mit dem noch nicht rechtskräftigen Bebauungsplan konnten auf Seiten der Investoren nur bedingt ausgeräumt werden, letztlich obliegt es der Planungshoheit der Kommune hier Baurecht in der erforderlichen Form zu schaffen. Zwischenzeitlich erwogene Überlegungen, ohne Änderung des Bebauungsplans diesen entweder zur Rechtskraft zu bringen oder eine Genehmigung nach § 34 BauGB zu erteilen, wurden verworfen.

#### **Verkehrerschließung**

Hinsichtlich der Verkehrerschließung ist ACREST Property Group GmbH von seiner Position, dass die Westtangente ein „Muss“ ist, abgerückt, da auch nicht nachvollziehbar belegt wurde, wie die zu erwartende zeitliche Lücke zwischen Zentrumseröffnung und Eröffnung Westtangente verkehrstechnisch gelöst wird. Städtebaulich wird die Vorzugsvariante „Zufahrt in der Verlängerung Ludwigstraße“ begrüßt, da diese neue Öffnung zusammen mit der Öffnung von Tor 10 für den „kleinen“ Anlieferverkehr und der Öffnung von Tor 20 für den „großen“ Anlieferverkehr, eine Vernetzung des Altwerkes stadtstrukturell an den richtigen Schnittstellen erfolgt. Die Vorzugsvariante wird erhebliche Mehrbelastungen (die Kehrseite der Belebung) in der Innenstadt mitbringen, schneidet jedoch gegenüber den anderen Varianten noch besser ab.

## **Denkmalschutz**

Das Landesamt für Denkmalschutz hat mehrfach deutlich gemacht, dass es sich der städtischen Entscheidung pro Einkaufszentrum zur Belebung der Innenstadt nicht grundsätzlich versperrt. Die Bedeutung einzelner Gebäude für den Denkmalschutz ist „weniger“ erheblich als die hohe Qualität des Gesamtensembles weit über den Bereich der Bauflächen A+B hinaus. Die städtebauliche Einbindung der neuen Baukörper, die Wiederaufnahme historischer Grundzüge, aber auch von Details sind hier von Belang. Eine – wie im Prozess deutlich geworden – zunächst städtische Entscheidung. Die Regelungen des Denkmalschutzgesetzes zum weiteren Verfahren (Bauantrag / Abrissantrag) sind selbstverständlich einzuhalten.

## **Ver- und Entsorgung**

Im Zuge der Konsolidierungsphase haben sich die technischen Erschließungsfragen als grundsätzlich lösbar herausgestellt. Sie sind allerdings mit hohen finanziellen Investitionen verbunden, die erst bei hoher Projektsicherheit ausgelöst werden. Allen Beteiligten sind aber hier die Lösungswege klar.

## **Städtebaulicher Vertrag**

Der bzw. die städtebaulichen Verträge waren in ihrer Ausformulierung in einer Sackgasse, da wesentliche Determinanten des Projektes (z.B. Anlage von Plänen) nicht definiert wurden. Hier hat die AG Opel Forum bedeutende Grundlagen erarbeitet, die im Konsolidierungsprozess noch ergänzt wurden. Mit der Herausnahme der Westtangente aus dem Projekt erleichtert sich zudem die inhaltliche Bearbeitung. Sobald der Grundsatzbeschluss zum Projekt getroffen wurde, kann hier wieder in die Bearbeitung eingestiegen werden. Die Absicherung städtischer Interessen im städtebaulichen Vertrag, die Verhandlung und Fixierung der Kostenbeteiligung von ACREST Property Group GmbH an den Infrastrukturmaßnahmen werden wesentliche Bestandteile sein.

## **Öffentlichkeit / Image**

Der Konsolidierungsprozess hat die Beteiligten am Projekt wieder in engere Abstimmung gebracht, die auch erforderlich ist, um einen abgestimmten Kommunikationsprozess zu initiieren und auch einzuhalten. Die Darstellung und das Image des Projektes kann so wieder am Stellenwert für die Stadtentwicklung ausgerichtet werden.

## **Kosten / Wirtschaftlichkeit**

Im Konsolidierungsprozess wurden die Zuständigkeiten für Kosten weitgehend geklärt bzw. die jeweiligen Positionen deutlich beschrieben. Durch die Aufgabe der Westtangente und die Reduzierung des Erschließungsaufwandes im öffentlichen Raum auf eine – im Verhältnis zur Westtangente – kleine Baustelle, ist der noch zu diskutierende Kostenbeitrag gering. Das finanzielle Risiko der Stadt bleibt überschaubar. Die Wirtschaftlichkeit des Projektes wird sich am Markt durch die Vermietung und über die finanzierenden Banken feststellen lassen.

## **Projektstruktur und Management**

Der Konsolidierungsprozess hat deutlich gemacht, dass ein professionelles Management hier zielführend Prozesse initiieren und entscheidungsreif vorbereiten kann. Allerdings ist deutlich, dass verwaltungsintern eine Stelle zu schaffen oder eine Person zu benennen ist, die – freigestellt von anderen Aufgaben und versehen mit den notwendigen Entscheidungskompetenzen – die interne Projektsteuerung der Stadt Rüsselsheim übernimmt. Diese interne Stelle oder Person bedarf zudem einer fachlich versierten externen Unterstützung, um weiter auf Augenhöhe mit den Investoren zu verhandeln.

## **Architektur und Planung**

Die AG Opel Forum hat mit Ihrer Arbeit das Projekt für die Stadt erheblich weitergebracht und eine Detailschärfe erreicht, die vorher nicht da war.

### **Ergebnis der AG Opel Forum**

Die AG Opel Forum hat die Planungen von ACREST Property Group GmbH seit ihrer Gründung durch den Stadtverordnetenbeschluss am 02.02.2012 intensiv und kritisch in insgesamt 8 Sitzungen begleitet. In der Sitzung am 02.09.2013 wurde das erreichte Ergebnis bewertet:

Die AG Opel Forum bewertet in der Mehrheit der Teilnehmerinnen und Teilnehmer die Sitzungen der AG Opel Forum als Erfolg. Insgesamt wurden in den Sitzungen deutliche Verbesserungen beim Entwurf von ACREST Property Group GmbH erreicht. Von den letztlich noch 12 abzuarbeitenden Punkten wurden nur noch wenige von der AG als nicht final geklärt bezeichnet, da hier die Forderungen der AG nicht oder nur zum Teil durchgesetzt werden konnten.

- Punkt 1      Adamshof im Erdgeschoss:  
Keine Anbindung des Adamhofes durch eine Treppe an das Erdgeschoss
  
- Punkt 2      Eingang Marktstraße / Weisenauer Straße  
Keine Anbindung des Adamhofes durch Treppen an den Eingang  
Weisenauer/Marktstraße
  
- Punkt 6      Organisation des Parkdecks  
Die Organisation des Parkdecks kann nicht beurteilt werden, da die  
Verkehrerschließung derzeit noch überplant wird. Unklar ist noch die genaue Anzahl  
der Parkdecks und deren Gestaltung. Die Sichtbarkeit von parkenden Autos auf den  
Decks soll unbedingt vermieden werden.
  
- Punkt 8      Westfassade – Nord  
Die Qualität dieser Fassade ist in Abhängigkeit zur Verkehrerschließung derzeit nicht  
zu beurteilen.
  
- Punkt 10     Südfassade  
Die grundsätzliche Gliederung und Strukturierung der Fassade wird akzeptiert, über  
die Materialien muss noch verhandelt werden. Die von ACREST Property Group  
GmbH vorgestellte Materialprobe (Klinkervorsatz auf WDVS) wird mehrheitlich  
akzeptiert.
  
- Punkt 12     Weitere Durch- bzw. Zugänge  
Weitere Öffnungen können nur in Abstimmung mit HKS entwickelt werden. Auch hier  
ist weiter zu verhandeln.

Die durch die neue Verkehrsführung und Erschließung bedingten Eingriffe in den Nordflügel und deren Auswirkungen auf die Punkte 6, 8 und 12 werden noch nicht abschließend bewertet.

Insgesamt erkennt die Mehrheit der Mitglieder der AG Opel Forum an, dass im Gesamtprozess der AG die städtische Position in den letztgenannten Punkten zwar nicht durchgesetzt werden konnte, der vorliegende Entwurf jedoch eine deutliche Verbesserung gegenüber dem Ursprung darstellt.

Eine Minderheit der Mitglieder der AG Opel Forum lehnt das Projekt Opel Forum insgesamt ab.



Zusammenfassend wurde die grundsätzliche Zustimmung der Mehrheit der AG Mitglieder signalisiert, dass der vorliegende Entwurf einschließlich der Punkte 1, 2, und 10 als Grundlage für die weitere Überplanung des Gebäudes dienen soll.

## **Gesamtbewertung und Alternative**

Die Stadt steht vor einer Grundsatzentscheidung:

### **Entweder:**

Die Akteure der Stadt unternehmen einen wahrscheinlich letzten Versuch, mit der Etablierung eines Einkaufszentrums die Einzelhandelsfunktion Rüsselsheims zu stärken und dabei die Geschichte und Identität der Stadt durch eine Opel Marken- und Classic Welt und ein Autowerk imagefördernd und zeitgemäß ins Bewusstsein der Bürgerschaft und der Region zu rücken.

### **Oder:**

Man spricht sich gegen das Gesamtprojekt Opel Forum in der vorgelegten Form aus. Damit wird Rüsselsheim auch nach jetziger Einschätzung nicht mehr die Chance haben, die Einkaufsstadt für das Umland zu werden, die sie vor langer Zeit einmal war. Die Zentralität wird dabei voraussichtlich weiter abnehmen. Rüsselsheim bleibt dadurch selbstverständlich Wohn- und Arbeitsstandort, der Einkauf von Waren des aperiodischen Bedarfs (Kleidung, Schuhe etc.) findet aber weiterhin und verstärkt woanders statt. Für die Versorgung der Innenstadt mit Gütern des täglichen Bedarfs müssen weiter Anstrengungen übernommen werden, um die Quantität und die Qualität des Angebotes zu stärken. Für die Entwicklung der Flächen des Opel Altwerkes müssen neue Konzepte erarbeitet werden, die auch die Eigentümer in die Lage versetzen, die denkmalgeschützte Bausubstanz langfristig zu erhalten.

Rüsselsheim, den 10.09.2013

Patrick Burghardt  
Oberbürgermeister