

An die Damen und Herren Stadtverordnete

Den Magistratsmitgliedern zur Kenntnis

Rüsselsheim, den 27.05.2014

**DS-Nr. 350/11-16 Bebauungsplan Nr. 144 „Opel Forum Rüsselsheim“  
Auswirkungen des Beschlusses der Stadtverordnetenversammlung vom 10.4.2014**

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit dem o.g. Beschluss hat die Stadtverordnetenversammlung den Konsolidierungsprozess, der am 10.10.2013 mit großer Mehrheit auf den Weg gebracht wurde, in seinem inhaltlichen Fundament grundsätzlich in Frage gestellt und in seiner zeitlichen Abfolge aus dem verabredeten Zeitplan gebracht. Die Auswirkungen dieser Beschlussfassung betreffen nicht nur die Fortführung der Verhandlungen mit den Projektpartnern Immofonds/HKS, Acrest und der Adam Opel AG hinsichtlich der städtebaulichen Verträge, sondern haben direkten Einfluss auf die inhaltliche Arbeit und den Verfahrensverlauf zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 144. Noch weitreichender und daher umso bedauerlicher sind jedoch die in direktem Zusammenhang mit der Beschlussfassung vom 10.04.2014 stehenden wirtschaftlichen Konsequenzen und der Vertrauensverlust seitens der Projektbeteiligten in die Stadt Rüsselsheim.

Die Forderung nach 15% Wohnraum auf Basis des gesamten B-Plans, in Summe rund 23.000 m<sup>2</sup>, hat bedeutsame Auswirkungen auf die Planungen und Investitionen aller Verhandlungspartner und somit auf das Gesamtprojekt Opel Forum. Die kausalen Zusammenhänge wurden Ihnen im Konsolidierungsprozess, in mehreren Sitzungen der AG Opel Forum und dem zuständigen Ausschuss im Detail mehrfach erläutert. Ich darf somit nochmals ins Bewusstsein rufen, dass alle Projekte durch direkte Abhängigkeiten untereinander und diverse Schnittstellen untrennbar miteinander verbunden sind. Dies war allen Beteiligten bereits bei der Beschlussfassung zur Konsolidierung am 10.10. 2013 bekannt, der Beschluss vom 10.04.2014 tangiert somit alle Projektbausteine:

- Opel Marken- und Classicwelt
- Autowerk
- Hochschule RheinMain/Forschungscampus
- Bestandsmieter
- Einkaufszentrum

Ich erinnere daran, dass Acrest als Entwickler und Investor des Shopping Centers bei der Konzeptionierung des Centers und den intensiven Abstimmungen in der AG Opel Forum

immer ein Konzept ohne Wohnen vorgestellt hat. Auch die bereits laufenden Vorabstimmungen mit dem Denkmalschutz und der Bauaufsicht zur Erstellung der Bauantragsunterlagen sowie die Wirtschaftlichkeitsberechnung sahen kein Wohnen vor. Ich möchte hier auch nicht unerwähnt lassen, dass sich die ohnehin schwierigen Verhandlungen mit Acrest zum städtebaulichen Vertrag seit dem 10. April nicht gerade leichter gestalten, insbesondere wenn städtischerseits Vorleistungen bei Acrest erwartet werden, die die Stadt selbst nicht einhält, wie beispielsweise der rechtzeitige Offenlagebeschluss zum Bebauungsplan.

In den Diskussionen in der Stadtverordnetenversammlung wurde u.a. behauptet, die Forderung nach verbindlicher Festlegung von 15% der Gesamtnutzfläche für die Nutzungsart „Wohnen“ richte sich nicht gegen das Einkaufszentrum. Vielmehr sei dies ein Ergebnis der Entwicklungen rund um die Phase II, deren konkrete Umsetzung durch die Fa. Opel zumindest zeitlich in Frage gestellt worden sei. Hier ist klarzustellen, dass sich Opel zu keinem Zeitpunkt verbindlich zur Umnutzung der Flächen der Phase II geäußert hatte, weder in zeitlicher noch in inhaltlicher Hinsicht. Es ist also reine Spekulation und eine offensichtlich bemühte Argumentation, wenn behauptet wird, die 15%-Festlegung sei nur eine Reaktion der Politik auf die Ungewissheit um Phase II. Das Gesamtkonzept des Opel Forums (Phase I) ist ein in der Region und darüber hinaus einzigartiger Nutzungs-Mix aus Einkaufen, automobiler Erlebniswelt, Büros und evtl. auch längerfristiger Hochschulnutzung, also alles Andere als eine monostrukturelle Nutzung. Dieses mögliche Alleinstellungsmerkmal sollte nicht gefährdet werden.

In einem intensiven Abstimmungsprozess in 90 Terminen mit den Beteiligten wurden die Leitplanken für den Bebauungsplan entwickelt, rechtlich geprüft und im Detail durch beauftragte Sachkunde ausgearbeitet. Aus langfristigen stadtplanerischen Erwägungen haben wir im Entwurf zum Bebauungsplan großen Wert darauf gelegt, dass auch Wohnen in einer vertretbaren Größenordnung dort zulässig sein **kann**, auch wenn dies – wie in der Konsolidierung festgehalten – bisher nicht vorgesehen war. Planungsrechtlich sind die Konflikte zwischen Wohnen und den überwiegend gewerblichen und Handelsnutzungen im Kerngebiet aus meiner Sicht regelbar. Allerdings werden sich die erheblichen Aufwendungen zur Umnutzung von Industriebauten in Wohngebäude (auch zum Schutz vor den unmittelbaren Lärmauswirkungen der anderen zulässigen Nutzungen) in einem anspruchsvollen Mietpreis niederschlagen.

Über diese und weitere Details sowie Möglichkeiten einer Realisierung von Wohnraum in Form und Umfang hat nach meiner Kenntnis Immofonds/HKS Vertreter der Fraktionen von SPD und Bündnis 90/Die Grünen im Rahmen eines Informationsgesprächs am 19. Mai 2014 im Detail informiert. In diesem Gespräch wurde, soweit mir bekannt, nachvollziehbar dokumentiert, dass eine maximale Fläche von 2.500 m<sup>2</sup> Wohnen in Form eines sog. Boarding House im Bereich D des Altwerks zurzeit vorstellbar wäre. Ein konkretes Ergebnis über denkbare Alternativen oder eine deutliche Reduzierung der geforderten Wohnfläche von 15% (23.000m<sup>2</sup>) konnte nach Aussage von Immofonds/HKS an diesem Tag nicht erzielt werden.

Ungeachtet der zuvor ausführlich dargestellten und von allen Beteiligten und Fachleuten bestätigten Widrigkeiten, habe ich allen Projektbeteiligten nahegelegt, den meinerseits mit der Beauftragung der Status Quo Analyse im Dezember 2012 begonnenen Weg der partnerschaftlichen Zusammenarbeit auch unter den erschwerten Rahmenbedingungen fortzuführen. Dies sind wir aus meiner Sicht den Eigentümern und Geschäftsinhabern in der Innenstadt schuldig, die dringend die überfällige Planungssicherheit für ihre Investitionen benöti-

gen und endlich wissen wollen, wie es mit Teilen der Innenstadt weitergeht, aber auch der Adam Opel AG. Gleichwohl macht es momentan keinen Sinn, den B-Plan weiterzuverfolgen, ohne konkrete Lösungsvorschläge zu den offenen Punkten erzielt zu haben. Entsprechend ruhen auch die ohnehin schwierigen Verhandlungen zu den städtebaulichen Verträgen. Dass sich dadurch die Zeitschiene des Konsolidierungsprozesses nicht mehr einhalten lässt, versteht sich von selbst.

Wir sind an einem Punkt angelangt, an dem sich die Politik in dieser Stadt grundsätzlich überlegen muss, wie sie mit Investoren umgehen will. Entweder in kritischem, aber letztlich konstruktivem Dialog oder mit der ganzen Macht und Ohnmacht des Planungsrechts, Investoren zu Investments drängen zu wollen, die jedoch nur durch deren freien Willen auf den Weg gebracht werden können. Dies gilt insbesondere für Projekte, die auf privatem Grund und Boden entstehen sollen.

Die Glaubwürdigkeit der Politik und die Zuverlässigkeit der Stadt als Partner in einem sicherlich nicht einfachen Projekt haben m.E. sehr gelitten, das spricht sich in der Branche rum und trägt nicht dazu bei, die Stadt so aufzustellen, wie dies im Stadtentwicklungsprogramm „Rüsselsheim 2020“ oder im aktuell verabschiedeten Wirtschaftsförderungskonzept nachzulesen ist. Wir müssen gemeinsam darauf achten, den Ruf der Stadt nicht zu beschädigen.

Ich habe Ihnen am 10.04.2014 einen Bebauungsplan vorgelegt, der die in der AG Opel Forum mehrheitlich unterstützte Planung planungsrechtlich ermöglicht und die Vereinbarungen des Konsolidierungsbeschlusses vom 10.10.2013 umsetzt. Mit dem Beschluss zum 10.04.2014 wurde der Zeitplan der Konsolidierung aufgegeben und die Inhalte verändert. Dies stellt das gesamte Projekt in Frage.

Mit freundlichen Grüßen

Patrick Burghardt

