

## **Opel Forum Rüsselsheim**



**Endbericht Konsolidierungsprozess**  
**Stand: 28. August 2013**

# Agenda

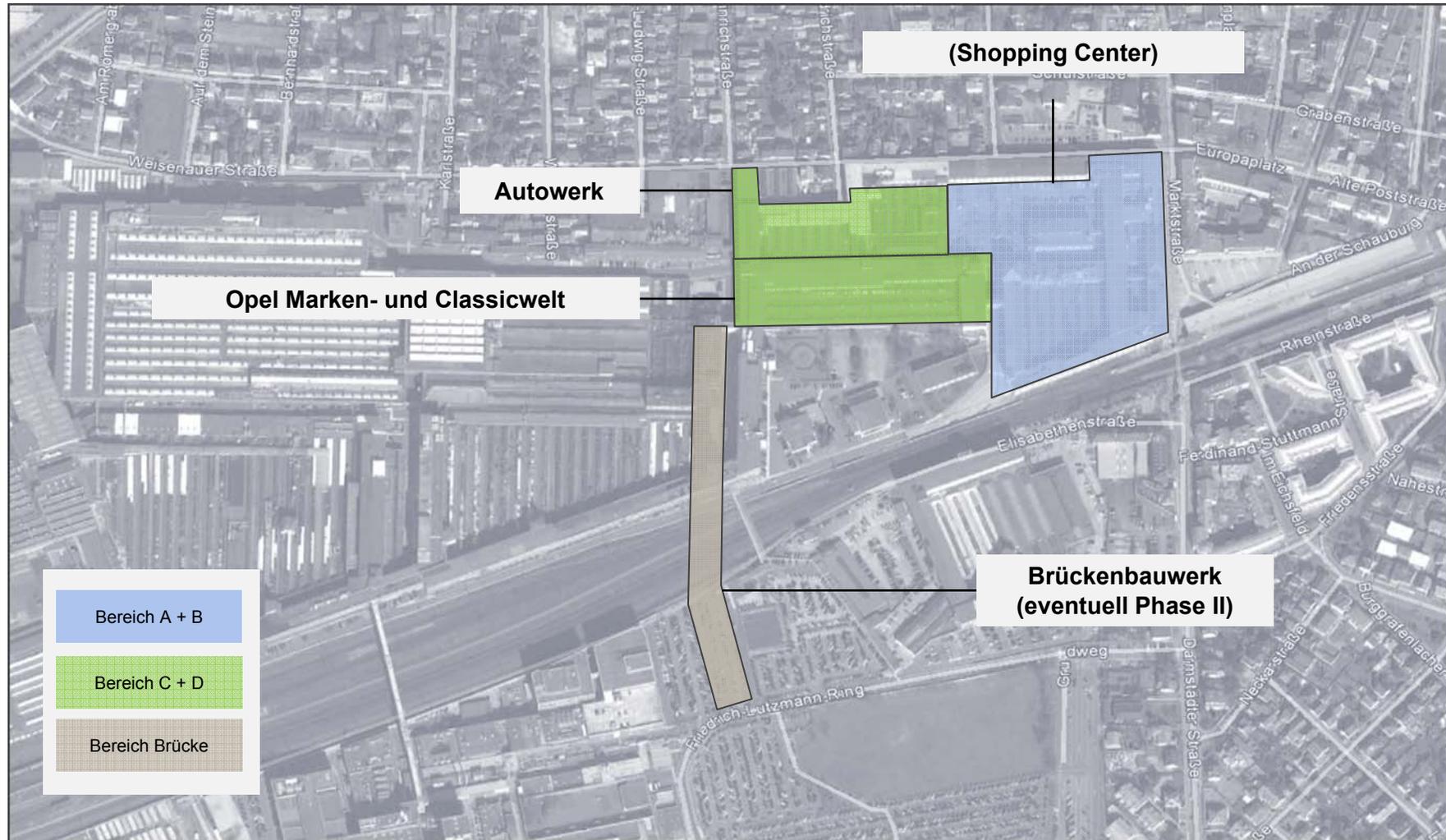
- 1 — Ausgangssituation
- 2 — Prozessablauf
- 3 — Ergebnisse übergeordnete Handlungsfelder (Einzelbetrachtung)
- 4 — Zusammenfassung und Schlussfolgerung
- 5 — Fazit
- 6 — Handlungsempfehlung
- 7 — Anlagen

# Agenda

- 1  Ausgangssituation**
- 2 — Prozessablauf
- 3 — Ergebnisse übergeordnete Handlungsfelder (Einzelbetrachtung)
- 4 — Zusammenfassung und Schlussfolgerung
- 5 — Fazit
- 6 — Handlungsempfehlung
- 7 — Anlagen

# Opel Forum Rüsselsheim

## Übersicht Teilprojekte



# Konsolidierungsprozess

## Wie lautete der Auftrag?

- Durchführung Konsolidierungsprozess auf **Basis der Ergebnisse Status quo Analyse**
- **Umsetzung des Stadtverordnetenbeschlusses** zur Konsolidierung des Projektes vom (25.04.2013)
- Sicherstellung der Qualität (Gestaltung/Architektur) gemäß getroffenen Vereinbarungen/Zusagen der Beteiligten Partner
- Schaffung einer **Basis für eine nachhaltige Flächenentwicklung** (Opel Altwerk I + II)

# Konsolidierungsprozess

## Wie lautete der Auftrag?

- Darstellung/Aufzeigen der nach dem Konsolidierungsprozess bestehenden Herausforderungen und **kooperative Erarbeitung von Lösungsvorschlägen** für den weiteren Projektverlauf **nach Beschlussfassung** der Stadtverordnetenversammlung am 10.10.2013
- **Vollständige und transparente Dokumentation der Arbeitsergebnisse** aus dem Konsolidierungsprozess (AGs und Lenkungsgruppe)
- **Erstellung eines Endberichts** mit Gesamtbewertung des Projektes über alle relevanten Themenbereiche als **Entscheidungsgrundlage für die politischen Gremien**

# Übergreifende Themen

## Status zu Beginn des Konsolidierungsprozesses

Thema	Kernaussage Status quo Analyse	Ergebnis vorhanden	
		ja	nein
Baurecht	Planungskonflikte zum B-Plan, Unsicherheit zum weiteren Umgang mit dem noch nicht rechtskräftigen B-Plan		X
Verkehrerschließung	Verkehrerschließung gemäß B-Plan Entwurf durch Westtangente nicht gesichert, keine abgestimmte Alternativplanung vorhanden		X
Denkmalschutz	Fortgeschrittene Abstimmung, Einigung absehbar	X	
Ver-/Entsorgung	Technisch und planerisch nicht abschließend geklärt, insgesamt jedoch lösbar, offene Fragen bzgl. Gesamtkonzept		X
Städtebaulicher Vertrag	Unvollständige Vertragsentwürfe, Anlagen in Teilen inhaltlich überholt, finale Abstimmung ausstehend		X
Öffentlichkeit/Image	Fehlende Kommunikationsstrategie, große Skepsis in der Öffentlichkeit, Diskussion emotional, nicht fachlich geprägt		X
Kosten Wirtschaftlichkeit	Unklarheit hinsichtlich Kostenteilung und Gesamtwirtschaftlichkeit des Projektes		X
Projektstruktur/Management	Unklare Projektstruktur, Bedarf an Koordinations- und Managementleistungen bei HKS/ACREST/Stadt		X

# Übergreifende Themen

## Status zu Beginn des Konsolidierungsprozesses

Thema	Kernaussage Status quo Analyse	Ergebnis vorhanden	
		ja	nein
Marktfähigkeit /Nachhaltigkeit	Fehlender Einblick in Kalkulation von ACREST, Mietquote von ca. 25 %, schwieriges Marktumfeld		X
Architektur/Gestaltung	Keine finalen Ergebnisse aus AG Opel Forum, offene Entscheidungen Abstimmung zu Schnittstellen bei der Gesamtplanung Opel Forum (Plaza, Erschließung, Parkplatzkonzept)		X
Kommunikationskultur	Deutliche Defizite in der Kommunikationskultur und beim Informationsfluss unter den Beteiligten		X

## Welche Termine haben stattgefunden?

- Thematische Arbeitsgruppen (4 x)
- Lenkungsgruppe (4 x)
- Interne Abstimmungsrunden mit ACREST, HKS, Opel und Stadt (regelmäßig)
- Wöchentliche Jour fixe Termine mit Fachämtern (seit Mai 2013)
- Termin Denkmalschutzbehörde (08.08.2013)
- Termin Verwaltungsspitze (09.08.2013)
- Termin Fraktionen (13.08.2013)
- Termin Geschäftsführung HKS(16.08.2013)

## Welche Termine haben stattgefunden?

- Termin AG Opel Forum (02.09.2013) in Planung
- Unternehmens- und Projektvorstellung ACREST in allen Fraktionen
- bilaterale Gespräche zwischen ACREST, HKS, Opel (regelmäßig)
- Termin mit Geschäftsführung ACREST (19.08.2013)
- Vorstellung Magistrat (10.09.2013)
- Termin für Rückfragen der Stadtverordneten zum Endbericht bis zum 10.10.2013
- Vorstellung Sondersitzung Hufa + PBa (30.09.2013)
- Vorstellung Stadtverordnetenversammlung (10.10.2013)

# Agenda

1 — Ausgangssituation

**2**  **Prozessablauf**

3 — Ergebnisse übergeordnete Handlungsfelder (Einzelbetrachtung)

4 — Zusammenfassung und Schlussfolgerung

5 — Fazit

6 — Handlungsempfehlung

7 — Anlagen

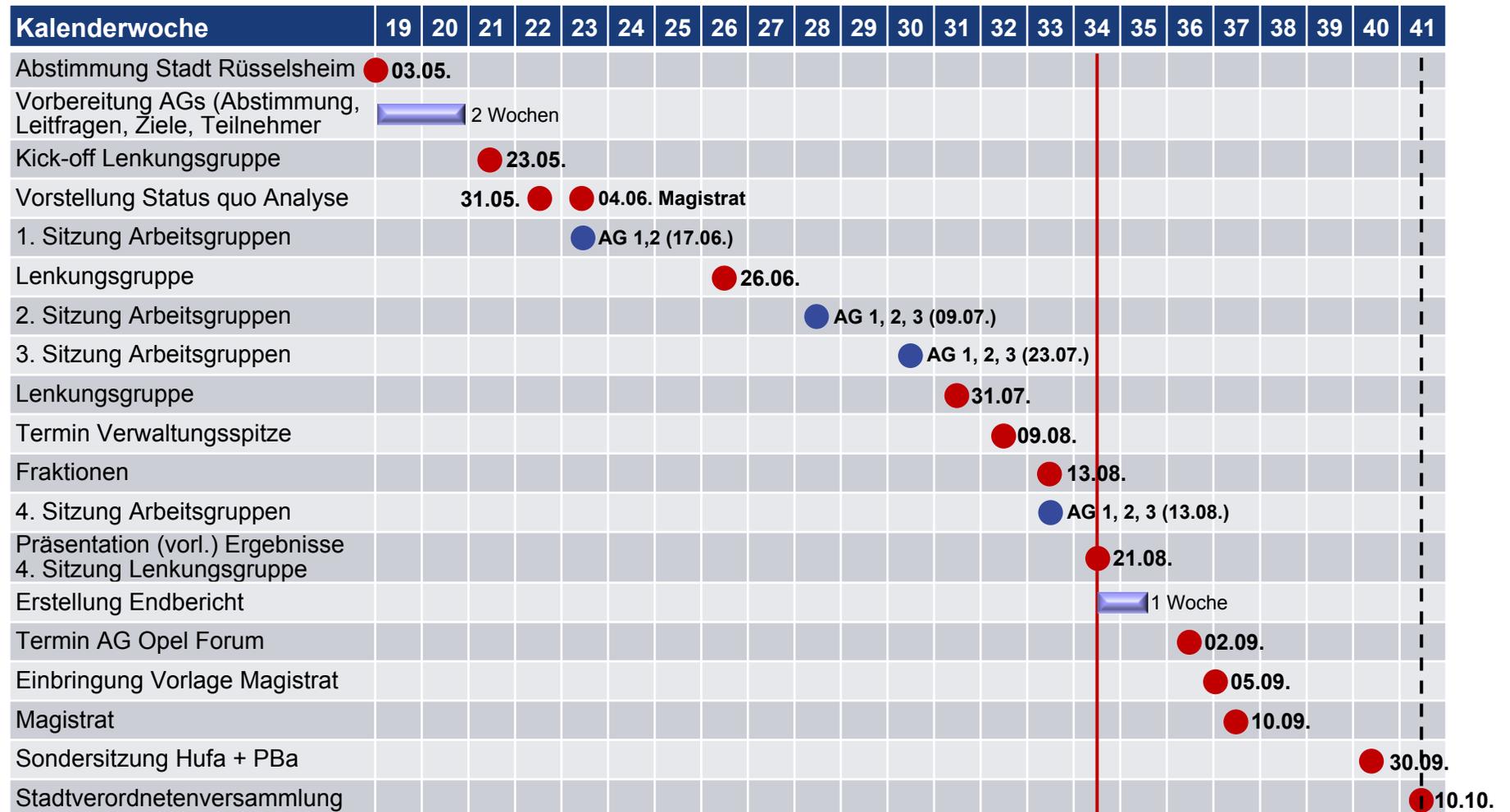
# Konsolidierungsprozess

## Methodisch



# Konsolidierungsprozess

## Terminlich



# Agenda

- 1 — Ausgangssituation
- 2 — Prozessablauf
- 3  Ergebnisse übergeordnete Handlungsfelder (Einzelbetrachtung)**
- 4 — Zusammenfassung und Schlussfolgerung
- 5 — Fazit
- 6 — Handlungsempfehlung
- 7 — Anlagen

## Definition Projektstatus Bewertung

Zur Bewertung des Projektstandes und dem damit verbundenen Handlungsbedarf im jeweiligen Themenfeld wurde das Gesamtprojekt Opel Forum (Shopping Center, Opel Marken- und Classicwelt, Autowerk) in jedem der relevanten Themenfelder von Drees & Sommer zum Zeitpunkt

- a) Status quo Analyse (Stand Mai 2013)
- b) Ende Konsolidierungsprozess (Stand 30.08.2013)

bewertet.

Der Bewertung, die durch die Farben Rot, Gelb, Grün vorgenommen wird, liegt folgende Definition zu Grunde:

- a) Grün: Das Gesamtprojekt weist zum Betrachtungszeitpunkt die erforderliche Bearbeitung/Abstimmungstiefe auf. Aktuell sind keine unlösbaren Punkte für eine erfolgreiche Projektfortsetzung erkennbar.
- b) Gelb: Das Gesamtprojekt weist zum Betrachtungszeitpunkt deutliche Defizite in der erforderlichen Bearbeitung/Abstimmungstiefe auf. Lösungsansätze wurden gemeinsam erarbeitet und sind umzusetzen.
- c) Rot: Das Gesamtprojekt weist zum Betrachtungszeitpunkt im betroffenen Themenfeld inhaltlich offene Punkte auf. Erst nach kooperativer Erarbeitung tragbarer Lösungsansätze zu diesem Themenfeld sollte das Projekt fortgeführt werden.

Drees & Sommer weist den Leser darauf hin, dass zum jetzigen Zeitpunkt des Projektes weder die mit Grün noch mit Gelb bewerteten Themenfelder für die weiteren Projektphasen final geklärt sind. Die Bewertung bezieht sich immer auf die aktuell vorliegenden Projektkenntnisse und die zum jetzigen Zeitpunkt notwendige inhaltliche Planungs-/Abstimmungstiefe. In den weiteren Projektphasen ist davon auszugehen, dass kontinuierlich inhaltliche und organisatorische Themen auftreten, die durch alle Beteiligten gemeinsam zu lösen sind.

## Baurecht

### Status zum Endbericht Status quo Analyse (Mai 2013)



- B-Plan in 2008 als Satzung beschlossen; **keine Bestandskraft**
- **Unsicherheiten bei den Beteiligten** (Stadt/ACREST) wie der weitere Verfahrensverlauf aussehen kann
- **Hemmnisse für ACREST bei der Vermarktung** aufgrund fehlendem Baurecht und städtebaulichem Vertrag
- **Nicht abgeschlossene Planung** (Architektur, Erschließung) birgt Risiken bzw. erfordern ggf. Anpassungen beim B-Plan

# Baurecht

## Ergebnisse aus Konsolidierungsprozess



- Juristisches **Gutachten von IUR Realis** zeigt konkreten Weg zu weiteren Vorgehen bei der Baurechtschaffung auf (**Änderungsverfahren nach Ein-/Bearbeitung aller relevanten rechtlichen und planerischen Themen**)
- Einigung mit ACREST über **Prüfung alternativer Optionen** zum Umgang mit dem Thema Baurechtschaffung (Abstimmung zwischen den bearbeitenden Juristen)
- Offene Punkte bei Erschließung/Architektur wurden in den Arbeitsgruppen im Detail erörtert und Lösungen erarbeitet
- **Meilensteine** für die **Baurechtschaffung** hinsichtlich **Gesamterminplan** bei Entscheidung zum Gesamtprojekt durch Stadtverordnetenversammlung **inhaltlich definiert** und in einen **Rahmenterminplan** übernommen

# Baurecht

## Handlungsempfehlung an die Stadt

- **Durchführung Änderungsverfahren** inkl. Aktualisierung aller relevanten Gutachten unter Federführung der Stadt Rüsselsheim inkl. Einarbeitung der vorliegenden und abgestimmten Lösungen (Planung, Erschließung), Offenlage B-Plan und Erlangung Rechtskraft unter Berücksichtigung der Meilensteine aus Rahmenterminplan
- **Entscheidung auf Basis Empfehlung IUR Realis als „Anwalt“ der Stadt**

# Verkehrerschließung

## Status zum Endbericht Status quo Analyse



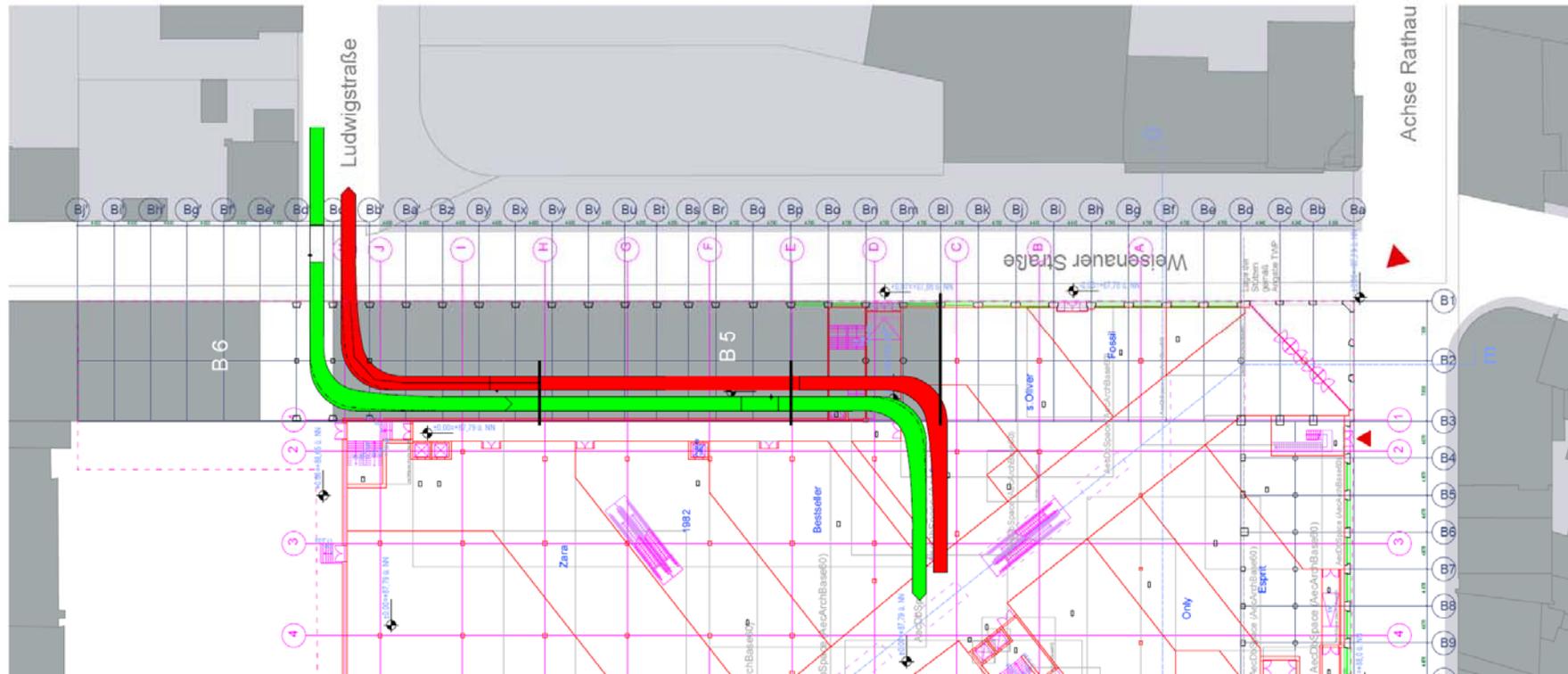
- Die im B-Plan festgelegte „gesicherte Erschließung“ über die **Westtangente** war **terminlich** und **finanziell** hinsichtlich ihrer **Realisierung unsicher**
- Keine für die Übergangszeit ohne Brückenbauwerk funktionierende Erschließungsvariante geplant und abgestimmt

# Verkehrerschließung

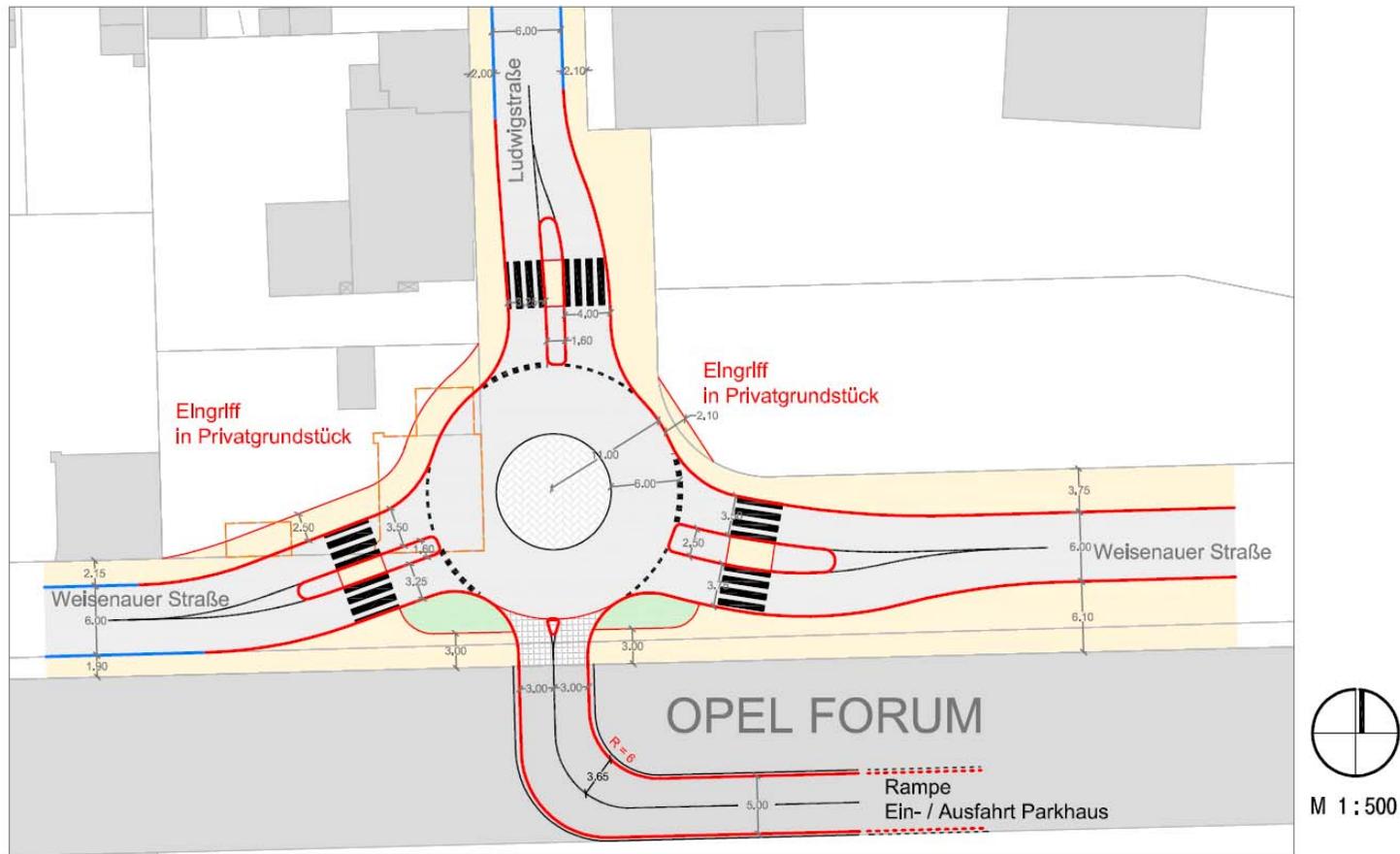
## Ergebnisse aus Konsolidierungsprozess

- Umsetzung der **Westtangente** inkl. Brückenbauwerk **mittelfristig** durch die Stadt **nicht finanzierbar**
- **Unsichere Erschließungssituation** bezogen auf **Eröffnungsdatum 2016** erfordern **Alternativplanung** der Erschließung
- Verkehrsgutachten R+T untersucht und bewertet **vier** mit den Beteiligten abgestimmten **Alternativen** zur Westtangente
- Ausarbeitung einer Vorzugsvariante unter **Berücksichtigung zentraler politischer Forderungen** (z. B. Erhalt Plaza)
- Anregungen der Denkmalbehörde werden berücksichtigt (**komplette Erschließung auf dem Gelände**)
- Sofern Änderungsverfahren zum B-Plan erforderlich, sollte alternative Erschließung in den Unterlagen dargestellt werden
- **Kostenbeteiligung** und **Meilensteine** für die Umsetzung der Vorzugsvariante wurden **definiert** und sind terminlich und der Höhe nach zu fixieren

# Verkehrerschließung (Vorzugsvariante) Erschließungsvariante über Weisenauer Straße



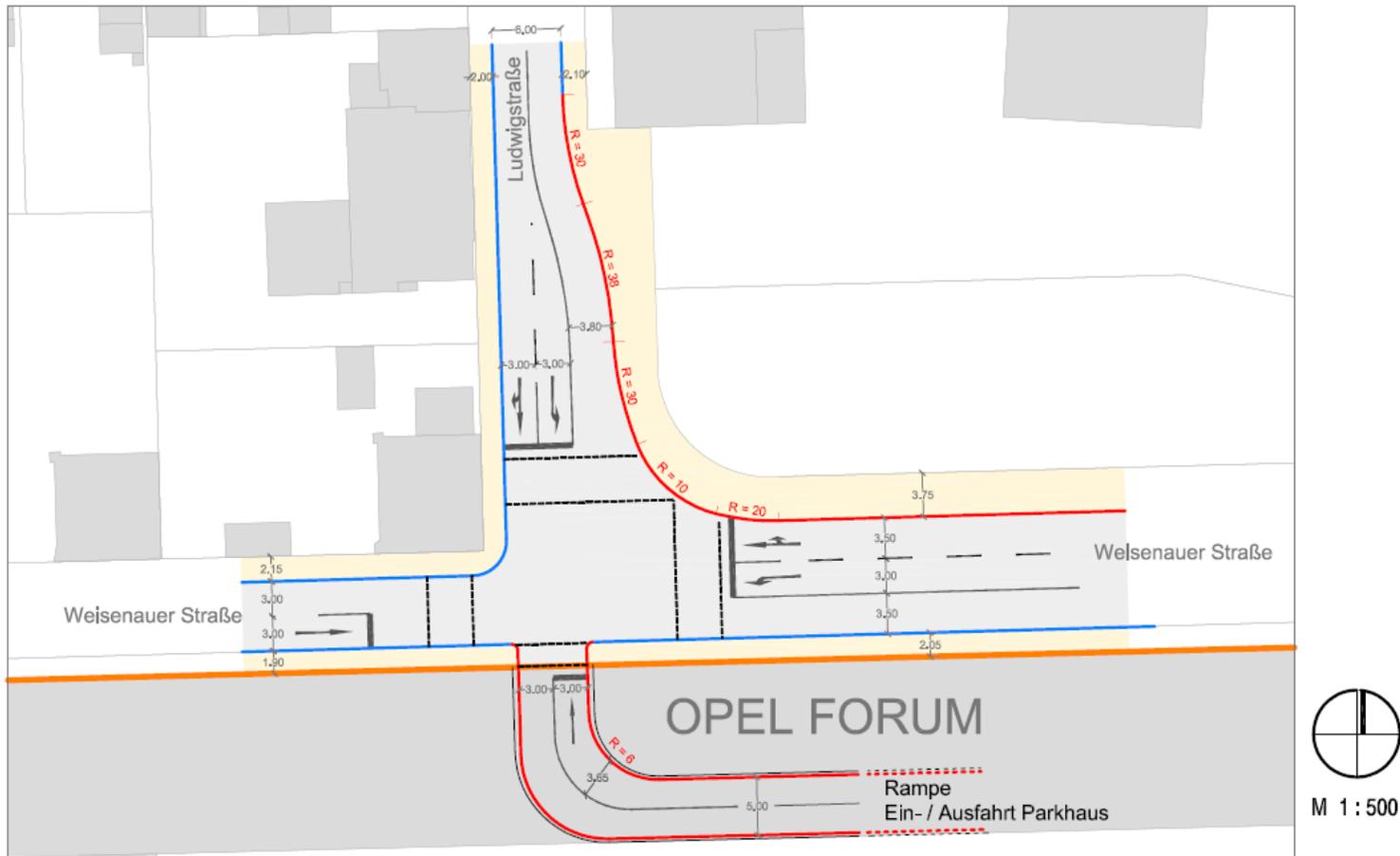
# Verkehrerschließung (Vorzugsvariante) Ausgebildet als Kreisverkehr



- |  |  |
|--|--|
| <span style="color: red;">—</span> Bordstein, NEU      | <span style="background-color: #cccccc; border: 1px solid black; display: inline-block; width: 15px; height: 10px;"></span> Fahrbahn   |
| <span style="color: blue;">—</span> Bordstein, Bestand | <span style="background-color: #ffffcc; border: 1px solid black; display: inline-block; width: 15px; height: 10px;"></span> Gehweg     |
| <span style="color: orange;">—</span> Gebäudeabbruch   | <span style="background-color: #c8e6c9; border: 1px solid black; display: inline-block; width: 15px; height: 10px;"></span> Grünfläche |

**Knotenpunkt Ludwigstraße / Weisenauer Straße**  
Variante 2: Mini-Kreisel (D = 22 m)

# Verkehrerschließung (Vorzugsvariante) Ausgebildet als Kreuzung mit Ampelschaltung



- |   |   |
|---|---|
| <span style="color: red;">—</span> <b>Bordstein, NEU</b>      | <span style="background-color: #cccccc; border: 1px solid black; display: inline-block; width: 15px; height: 10px;"></span> <b>Fahrbahn</b> |
| <span style="color: blue;">—</span> <b>Bordstein, Bestand</b> | <span style="background-color: #ffffcc; border: 1px solid black; display: inline-block; width: 15px; height: 10px;"></span> <b>Gehweg</b>   |

**Knotenpunkt Ludwigstraße / Weisener Straße**  
Variante 1: signalisierter Knotenpunkt

# Verkehrerschließung

## Bewertung der untersuchten Varianten

	KRITERIEN	B-Plan	Vorzugsvariante	VARIANTEN			
		Westtangente	Vorschlag Konsolidierung	1A Ludwigstraße	1B Außenrampe	2 Tor 10	3 Tor 20
VERKEHRS- QUALITÄT	1 Erreichbarkeit/Orientierung	++	+	+	+	o	-
	2 Leistungsfähigkeit Straßennetz	+	o	o	o	o	o
	3 Lieferverkehr/Befahrbarkeit	o	+	+	+	-	+
UMFELD / STÄDTEBAU	4 Einflüsse Stadtentwicklung	+	+	o	o	o	o
	5 Beeinträchtigung Umfeld/Lärm	-	o	o	o	--	+
VERFAHREN	6 Trassensicherung/Verfügbarkeit PKW	+	++	+	-	+	-
	7 Trassensicherung/Verfügbarkeit LKW	+	+	-	-	+	-
	8 Erforderlichkeit B-Planänderung	ja	ja	ja	ja	ja	ja
	9 Abwicklung Bauzustände	+	+	+	+	+	o
	10 Einhaltung Terminplan (Eröffnung EKZ)	--	+	+	+	+	-
BAU- KOSTEN	11 Äußere Verkehrerschließung	--	+	o	+	-	--

## **Verkehrerschließung**

### **Vor und Nachteile der Vorzugsvariante:**

#### ■ **Vorteile Ampelgeregelter Kreuzung:**

- Kein Grundstückserwerb erforderlich
- Im Vergleich geringere Baukosten (rund 150.000 € netto) aufgrund Umbau nahe am Bestand (Kosten Kreisel: ca. 380.000 €)
- Sichere Fußgängerführung auf kurzen Wegen

#### ■ **Nachteile Ampelgeregelter Kreuzung:**

- Nicht alle Fahrbeziehungen realisierbar (aufgrund Verkehrsführungskonzept aber nicht unbedingt erforderlich)
- Verkehrsablauf bei Signalausfall schwieriger als mit Kreisel

## Verkehrerschließung

### Handlungsempfehlung an die Stadt

- Verwaltungsinterne **ämterübergreifende** Abstimmung des angepassten Planungskonzeptes
- **Aktive Beteiligung an erforderlichen Abstimmungen mit Behörden** oder Versorgungsunternehmen z. B. Denkmalschutzbehörde, Stadtwerke
- **Abstimmung mit Beteiligten** (HKS, Opel, ACREST) über **konkrete finanzielle Beiträge** zu Infrastrukturmaßnahmen und weiteren Festlegungen zur Sicherstellung der Funktionalität, Finanzierung und terminlicher Meilensteine
- **Aufnahme der vereinbarten Punkte** (Termine, Kostenbeiträge) nach juristischer Prüfung in den städtebaulichen Vertrag

# Denkmalschutz

## Status zum Endbericht Status quo Analyse



- **Landesdenkmalbehörde war immer** aktiv in die Arbeitsgruppe Opel Forum eingebunden, finale Prüfung der Planung bei Einreichung Unterlagen zur Baugenehmigung

# Denkmalschutz

## Ergebnisse aus Konsolidierungsprozess



- **Positives Feedback** zu den erzielten **Ergebnissen der 12 Punkte Liste**
- Die Vorgaben grundsätzlicher Art (Abriss, Fassade) haben sich nicht verändert und sind allen Beteiligten bekannt
- **Die Behörde favorisiert eine Erschließung des 2. OG (Parkebene) auf dem Gelände des Shopping Centers**
- Die Behörde nimmt an der Sitzung der AG Opel Forum am 02.09.2013 (finale Erörterung Vorschläge von ACREST 12 Punkte Liste) teil
- Ein **gesamtstädtisch schlüssiges Gesamtkonzept** des Projektes Opel Forum hat für die Denkmalschutzbehörde hohe Relevanz (Erschließung, Plaza, Architektur, zukünftige Quartiersentwicklung Phase II)

# Denkmalschutz

## Handlungsempfehlung an die Stadt

- **Weiterhin** Informationsfluss zur Behörde gewährleisten
- **Regelmäßigen Kontakt** zur Bearbeitungsebene der Behörde halten und pflegen
- Abwägung zwischen **wirtschaftlichen, städtebaulichen, infrastrukturellen** Interessen **der Stadt** und den Interessen des Denkmalschutzes **eigenständig treffen** (städtische Denkmalbehörde) und gegenüber der Landesbehörde kommunizieren.
- **Eigenständigkeit der Stadt** (Planungshoheit) und **politischer Willen** sollten bei der Abwägung immer **im Vordergrund stehen**
- **Dokumentation der Vereinbarungen/Abstimmungen** als verbindliche Festsetzung z. B. als Anlage zum städtebaulichen Vertrag
- Erst **nach Erteilung der Baugenehmigung** durch die Stadt darf mit den Abrissarbeiten begonnen werden

## Ver-/Entsorgung

### Status zum Endbericht Status quo Analyse



- Grundlagenermittlung und Konzeptentwürfe vorhanden. **Fehlende Abstimmung zu technischen Detailfragen. Fehlende Angaben** zu Abnahmemengen und Terminen.

## Ver-/Entsorgung

### Ergebnisse aus Konsolidierungsprozess



- **Regelmäßiger fachlicher Austausch** unter den Beteiligten in den Arbeitsgruppen
- **Offene Punkte im Grundsatz geklärt**
- **Bereitschaft zur koordinierten Planung** ist bei allen Beteiligten vorhanden
- **Schnittstellen sind benannt** und allen Beteiligten bekannt
- **Transparenz im Projekt** durch Konsolidierungsprozess hergestellt
- **Technische Machbarkeit** unter den Beteiligten **geklärt**

## Ver-/Entsorgung

### Handlungsempfehlung an die Stadt

- Politik gibt den Stadtwerken nach Entscheidung zum Gesamtprojekt durch die Stadtverordneten **klaren Auftrag zur aktiven Kooperation und Umsetzung** der grundsätzlich zwischen den Beteiligten vereinbarten Planung und späteren Umsetzung. Herstellung der notwendigen Netzinfrastruktur → (ACREST, HKS, Stadtwerke)
- Stadtwerke erarbeiten mit Vertretern von HKS und ACREST zum entsprechenden Zeitpunkt die **relevanten Vertragsunterlagen (Bedarfsanmeldung/Antragstellung etc.)**

## **Städtebaulicher Vertrag**

### **Status zum Endbericht Status quo Analyse**

- **Ausarbeitung Vertragsunterlagen** ging nicht weiter



## Städtebaulicher Vertrag

### Ergebnisse aus Konsolidierungsprozess



- **Anlagen** zum Vertrag sind zu **aktualisieren** und zu **vervollständigen**
- **Ergebnisse aus Themenfeld Baurecht** sind zu **berücksichtigen**
- Vereinbarte Beteiligungen bzw. **Kostenübernahmen** sind **final der Höhe nach zu verhandeln**
- **Vereinbarte Meilensteintermine** (Einreichung Bauantrag, Eröffnungstermin Oktober 2016 und Ausstiegsklausel) **sind terminlich zu fixieren**

# Städtebaulicher Vertrag

## Handlungsempfehlung an die Stadt

- **Inhaltliche Ergänzung** des städtebaulichen Vertrages zur Sicherung der städtischen Interessen durch
  - a) **Kostenbeteiligung** regeln (z. B. äußere Erschließung, Parkleitsystem etc.) fixe Zahlen oder prozentualer Anteil
  - b) Festsetzung **zeitlicher Vorgaben** zur baulichen Umsetzung (z. B. Einreichung Bauantrag durch ACREST bis zum .....
  - c) Definition eines **Zeitfensters als Ausstiegsklausel** für alle Parteien bei schleppendem Projektfortschritt (z. B. Okt. 2014)
  - d) Festsetzung **zwingender gestalterischer Vorgaben** zur baulichen Umsetzung in Anlehnung zu Vorgaben aus B-Plan
  - e) Festsetzung sog. „**Sonstiger**“ **Vertragsinhalte** z. B. die Verpflichtung zur Öffnung der Hauptachse 24/7, u. a. Punkte
  - f) **Klärung offener Punkte z. B. Haftungsthema HKS/ACREST**
  - g) Verpflichtung zum Betrieb eines **Vor-Ort Büros (Infopoint)** ab Oktober 2013 über die gesamte Projektlaufzeit
  - h) Beifügen einer **detaillierten Baubeschreibung** (optional)
  - i) **Festsetzung einer Bauverpflichtung inkl. wirtschaftl. Eckpunkte** für ACREST (optional)

## Kosten, Wirtschaftlichkeit Shopping Center

### Status zum Endbericht Status quo Analyse



- Kein **direkter Einblick** in die Developerrechnung bei ACREST
- Einschätzung hinsichtlich einer **nachhaltigen Wirtschaftlichkeit** des Centers nur **aus Erfahrungswerten heraus möglich**

# Kosten, Wirtschaftlichkeit Shopping Center

## Ergebnisse aus Konsolidierungsprozess

- Kennwerte aus Vergleichsprojekten ermöglicht **qualitativ gute Bauausführung**
- Umbau einer **denkmalgeschützten Bestandsimmobilie** erhöht grundsätzlich die Baukosten pro m<sup>2</sup>
- ACREST setzt ähnliche Flächenproduktivität an wie → Mainz 3.900 €/m<sup>2</sup>, Darmstadt 4.070 €/m<sup>2</sup>
- Die **Kaufkraftabschöpfungsquote** ist ambitioniert, aber bei den gegebenen Rahmenbedingungen nach Anlaufzeit erreichbar
- **Die örtlichen Einzelhandelsstrukturen werden sich deutlich verschieben** → Umsatzverteilungsquoten in einzelnen Segmenten sind zu erwarten
- Opel Forum wird bereits vorhandenen **Trading Down Prozess** nicht abrupt stoppen → spürbare **Veränderung in der Stadtstruktur**
- Einzelhandel im direkten **Umfeld** des Shopping Centers wird vom Center **schnell deutlich profitieren**
- Einzelhandel in der Innenstadt **kann dauerhaft auch profitieren** Talsohle → ist aber ggf. noch nicht erreicht

## Kosten, Wirtschaftlichkeit Shopping Center

### Handlungsempfehlung an die Stadt

- Absicherung der städtischen Interessen im städtebaulichen Vertrag
- Umsetzung **stadtgestalterischer Maßnahmen** in der Innenstadt und **Fortführung des Kernstadtprozesses**

## **Marktfähigkeit/Nachhaltigkeit**

### **Status zum Endbericht Status quo Analyse**



- **Marktfähigkeit und Nachhaltigkeit der Entwicklung nur auf Basis von Gutachten und Kennwerten zu bewerten**
- **Kein Einblick in die Developerrechnung bei ACREST**

## Marktfähigkeit/Nachhaltigkeit

### Ergebnisse aus Konsolidierungsprozess

- Shopping Center in denkmalgeschützten ehemaligen Produktionsgebäuden → **große Herausforderung** → bauliche Umsetzung
- Konzept bietet gemäß aktueller Projektphase noch **Verbesserungspotenzial** bzgl. **Wegeführung** und **Mieterzuschnitte**
- Anzahl der **Klein- und Kleinstflächen** aktuell gemäß Planungsstand noch relativ hoch
- **Standort insgesamt wird funktionieren**, geplanter **Branchenmix** und **Gesamtgröße** des Centers **sind stimmig**
- Die Innenstadt in einer Stadt mit 2B Lage wird dauerhaft vom Shopping Center profitieren (**Best Practice Beispiele**)

## Marktfähigkeit/Nachhaltigkeit

### Handlungsempfehlung an die Stadt

- **Verankerung Kosten- und Terminabsprache** zur inneren und äußeren Erschließung im städtebaulichen Vertrag
- **Zeitnahe politische Beschlussfassung** zu den relevanten Themen Baurecht, städtebaulicher Vertrag zur **Stärkung** der **Vertriebs-** und **Vermarktungschancen** für ACREST unter Berücksichtigung der Festsetzungen im städtebaulichen Vertrag
- Enge Abstimmung und aktive planerische Beteiligung bei Fortschreibung und Weiterentwicklung Gesamtkonzept Opel Forum → **Priorität äußere Erschließung und Parkraumkonzept/Parkleitsystem für die Gesamtentwicklung Opel Forum**
- Anzahl der geplanten Stellplätze liegt bezogen auf die Verkaufsfläche im Durchschnitt → **Konzept zur Stärkung der Innenstadt durch Parkleitsystem**
- **Steigerung der Aktivitäten im Stadtmarketing** → Imageverbesserung kann durch Opel Forum aktiv unterstützt werden

## Projektstruktur, Management

### Status zum Endbericht Status quo Analyse



- **Bedarf an personeller Aufstockung** bei **Planungsteam** und **Management** entsprechend Projektphase und **Projektfortschritt**

## Projektstruktur, Management

### Ergebnisse aus Konsolidierungsprozess



- **Erkenntnisse** bei allen Beteiligten gereift, dass das Projekt umfassende **Planungs- und Managementleistungen benötigt**
- **Zuständigkeiten** bei den Projektbeteiligten für alle Partner **deutlich klarer zu erkennen als zu Beginn des Prozesses**
- **Fachlicher Austausch** zwischen den Beteiligten **deutlich intensiviert** und dem Projektstand angemessen
- **Städtische Kapazitäten** zur umfänglichen Betreuung des Gesamtprojektes **weiterhin nur eingeschränkt vorhanden**

## **Projektstruktur, Management**

### **Handlungsempfehlung an die Stadt**

- **Feste Projektzuordnung** zu einem Amt oder einem **Projektleiter (ämterübergreifend)** auf Seiten der Stadt
- **Festlegung klarer Prioritäten für die weitere Projektbearbeitung** → Zusage Meilensteintermine z. B. Baurecht, städtebaulicher Vertrag, Prüfung Bauantrag und Baugenehmigung Ausschreibung Planungs- und Bauleistungen
- **Intensive Vorbereitung politischer Beschlüsse** durch aussagekräftige und fachlich aufbereitete Vorlagen und Unterlagen
- Gegebenenfalls externes, unabhängiges **Controlling/Baumanagement** auf städtischer Seite beauftragen

## Architektur, Gestaltung, Planung

### Status zum Endbericht Status quo Analyse



- **Defizite im ganzheitlichen Planungskonzept**
- **Offene Fragen bei der Gestaltung (12 Punkte Liste)**
- **Ungeklärte Erschließung** des Shopping Centers und des Gesamtareals
- Beteiligungsprozess durch **AG Opel Forum bisher ohne finales Ergebnis**

## Architektur, Gestaltung, Planung

### Ergebnisse aus Konsolidierungsprozess



- **Gemeinschaftlich erarbeitete Vorschläge** zur 12 Punkte Liste liegen **der AG Opel Forum** für eine Entscheidung vor → **Termin (02.09.2013)**
- Gemeinschaftlich erarbeitete **Vorzugsvariante äußere + innere Erschließung** liegt für eine Entscheidung vor
- **Koordinierter Planungsprozess** wurde aufgesetzt und verstetigt
- **Abstimmung mit Denkmalschutz** für aktuelle Projektphase erfolgt → Prüfung Denkmalschutz dann bei Einreichung Bauantrag
- **Gesamtkonzept Opel Forum** hat durch parteiübergreifende Abstimmungen und fachlichen Diskurs **deutlich an inhaltlicher Tiefe gewonnen**

## **Architektur, Gestaltung, Planung**

### **Handlungsempfehlung an die Stadt**

- **Einbringung der Vorschläge zur 12 Punkte Liste in die AG Opel Forum** zur kurzfristigen Entscheidungsfindung → Empfehlung an die politischen Gremien
- **Zusätzliche Anlagen zum städtebaulichen Vertrag** mit den Beteiligten **abstimmen** und erarbeiten

## Öffentlichkeit/Projektimage

### Status zum Endbericht Status quo Analyse



- Projekthistorie führt zu **Unsicherheit und negativem** Image für das Projekt, Diskussion läuft häufig nicht mehr auf Sachebene, **großes Frustrpotential** bei Mehrzahl der Beteiligten

# Öffentlichkeit/Projektimage

## Ergebnisse aus Konsolidierungsprozess

- **Bewusstsein** über **abzustimmende** Presse- und Öffentlichkeitsarbeit geschaffen
- **Transparente Informationspolitik** aller Beteiligten bei Veröffentlichungen und Pressegesprächen
- **Projekt- und Unternehmensvorstellung** von ACREST in allen Fraktionen
- **Transparenz** bei allen Beteiligten durch den Konsolidierungsprozess deutlich erhöht
- **Regelmäßiger Informationsaustausch** auf Entscheidungsebene (Stadt, HKS, ACREST, Opel, Politik) verstetigt

## Öffentlichkeit/Projektimage

### Handlungsempfehlung an die Stadt

- **Ergebnisse** aus dem Prozess offen in der **Öffentlichkeit kommunizieren**
- **Pressegespräch** der Verwaltungsspitze **kurzfristig nach Prozessende** → nächste Schritte, Terminplan (**Ergebnisunabhängig**)
- **Informationsgespräch mit wichtigen Akteursgruppen** (Vertreter Einzelhandel, BI u. a.) durchführen → vor dem 10.10.2013
- **Enge Abstimmung** zwischen der Stadt HKS/ACREST über die **weitere Zusammenarbeit (z. B. Stadtmarketing)** bei einer Entscheidung zum Gesamtprojekt
- **Stadtmarketing fokussieren** → mit allen Beteiligten

# Kommunikationskultur

## Status zum Endbericht Status quo Analyse



- **Defizite in der Kommunikation** zum Gesamtprojekt Opel Forum
- **Verunsicherung unter den Beteiligten** → Stadt, ACREST, HKS, Opel
- Zu **geringe Intensität** im **inhaltlichen Austausch** unter den Schlüsselakteuren
- **Keine konsequent eindeutige Haltung seitens der Stadt**

# Kommunikationskultur

## Ergebnisse aus Konsolidierungsprozess



- **Hohe Intensität** in der Kommunikation auf fachlicher und empathischer Ebene
- **Regelmäßiger inhaltlicher Austausch** auf unterschiedlichen Ebenen (verwaltungsintern, bilaterale Gespräche HKS, ACREST, Opel, Stadt, Gespräche mit den Fraktionen, Einzelgespräche mit Schlüsselakteuren)
- Kontakt und **Austausch auf Entscheiderebene** deutlich **intensiviert**
- **Starke Versachlichung** bei der Bearbeitung der Themen bei allen Beteiligten

# Kommunikationskultur

## Handlungsempfehlung an die Stadt

- Zeitnah **Regeltermine** unter **externer Moderation** zur direkten Klärung offener Themen über alle Themenbereiche z. B. Kosten, Termine, Qualitäten, Organisation etc. etablieren
- **Gemeinsame** Presse- und Öffentlichkeitsarbeit
- **Eindeutige Positionierung der Stadt nach Entscheidung** durch die Stadtverordneten

# Projektkonsolidierung

## Zusammenfassung

		Übergeordnete Themenfelder										
		Baurecht	Verkehrerschließung	Denkmalschutz	Ver-/Entsorgung	Städtebaulicher Vertrag	Kosten, Wirtschaftlichkeit Shopping Center	Marktfähigkeit/Nachhaltigkeit	Projektstruktur, Management	Architektur, Gestaltung, Planung	Öffentlichkeit/Projektimage	Kommunikationskultur
<b>Status</b>	Status quo Analyse Mai 2013	Red	Red	Yellow	Yellow	Red	Red	Red	Red	Red	Red	Red
	Ende Konsolidierungsprozess	Yellow	Yellow	Green	Green	Red	Yellow	Green	Green	Green	Yellow	Green

Die farbliche Bewertung der Themen orientiert sich an der Definition auf Seite 15 dieses Endberichtes und stellt die Veränderung zwischen den Ergebnissen der Status quo Analyse im Mai 2013 und dem Ende Konsolidierungsprozess Ende August 2013 dar.

# Agenda

- 1 — Ausgangssituation
- 2 — Prozessablauf
- 3 — Ergebnisse übergeordnete Handlungsfelder (Einzelbetrachtung)
- 4  Zusammenfassung und Schlussfolgerung**
- 5 — Fazit
- 6 — Handlungsempfehlung
- 7 — Anlagen

# Übergreifende Themen

## Status Ende Konsolidierungsprozesses

Thema	Kernaussage Endbericht Konsolidierungsprozess	Arbeitsergebnis in Arbeitsgruppen		zu lösen durch
		vorhanden	nicht vorhanden	
Baurecht	Finale Abwägung zum weiteren Vorgehen ist noch in Abstimmung, Ziel: kein Haftungs-/Kostenrisiko für die Stadt		X	ACREST, Stadt
Verkehrerschließung	Abgestimmte funktional geprüfte Variante liegt vor, Empfehlung der AG Opel Forum an die politischen Gremien steht aus	X		
Denkmalschutz	Politischer Wille der Stadt wird von der Landesdenkmalbehörde respektiert, kontinuierliche Abstimmung zu empfehlen	X		
Ver-/Entsorgung	Technische Machbarkeit geklärt, Planungs- und Abstimmungsprozess kann weiter vorangetrieben werden	X		
Städtebaulicher Vertrag	Aufnahme ergänzender Termine und Festsetzungen in den Vertrag, zügige politische Entscheidung und Unterzeichnung des Vertrages inkl. aktueller Anlagen		X	ACREST, Stadt
Kosten, Wirtschaftlichkeit	Finale Absicherung städtischer Interessen im städtebaulichen Vertrag, Verhandlung und Fixierung Kostenbeteiligung ACREST an Infrastrukturmaßnahmen	X		
Projektstruktur, Management	Stadt muss Projektleiter mit entsprechendem Mandat benennen, Bedarfsprüfung für externe Unterstützung	X		
Architektur, Planung	Finale Vorstellung der Planung in der AG Opel Forum, weiterführende Begleitung im weiteren Projektverlauf	X		
Kommunikationskultur	Einigkeit zur eindeutigen Positionierung der Stadt, Etablieren von Regelterminen, enge Abstimmung mit Beteiligten	X		

# Agenda

- 1 — Ausgangssituation
- 2 — Prozessablauf
- 3 — Ergebnisse übergeordnete Handlungsfelder (Einzelbetrachtung)
- 4 — Zusammenfassung und Schlussfolgerung
- 5 ▶ Fazit**
- 6 — Handlungsempfehlung
- 7 — Anlagen

## Fazit

Konsolidierungsprozess zeigt Notwendigkeit für eine politische Entscheidung und hat dafür eine **Grundlage geschaffen**

## Fazit

### 1. Entscheidung pro Opel Forum:

- a) **Opel Forum bildet Anker** für die Weiterentwicklung einer Gesamtvision → Basis R2020
- b) Kann eine **Chance für die Entwicklung** der Innenstadt sein
- c) Kaufkraft kann in Rüsselsheim gebunden werden
- d) Wahrnehmung **als investorenfreundliche Stadt** mit handlungsfähiger Verwaltung
- e) Aufwertung des Images durch **Opel Marken- und Classicwelt als „Heimat“** für den seit Jahrzehnten für die städtische Entwicklung prägenden weltweitbekannten Autobauer Opel
- f) nach Entscheidung pro Gesamtprojekt Opel Forum die **Investoren** ihre **Hausaufgaben** machen müssen
- g) die Stadt durch die **Ergänzung** des städtebaulichen Vertrags **Fristen und Termine** zur **Absicherung der eigenen Interessen** definieren kann

## Fazit

### 1. Entscheidung pro Opel Forum:

- a) die Stadt durch die **Bauaufsichtsbehörde** direkten **Zugriff auf die Planung** hat
- b) die Investoren **erst nach** einer **gesicherten Finanzierung** und **genehmigter Bauantragsunterlagen** (Baugenehmigung) mit dem Teilabriss der denkmalgeschützten Bausubstanz beginnen werden (**Voraussetzung dafür min. 50 % Mietquote**)
- c) der **städtebauliche Vertrag Vertragsklauseln enthalten kann**, die bei nicht Erfüllung der vereinbarten Fristen, Zusagen greifen und das Projekt bevor Schaden entstanden ist stoppen können
- d) **erforderliches städtisches Investment fällt** im Verhältnis zu dem bereits getätigten Invest in der Vergangenheit **gering aus** → **primär Infrastrukturmaßnahmen zur Erschließung**

**Eine Entscheidung Pro Gesamtprojekt Opel Forum birgt außerdem wenige Risiken für die Stadt Rüsselsheim.**

## **Fazit**

**Entscheidung gegen Shopping Center** bedeutet das **Ende** des **Gesamtprojektes Opel Forum** mit Shopping Center, Opel Marken- und Classicwelt Autowerk

**Entscheidung gegen Gesamtprojekt Opel Forum** bedeutet **komplettes Reset** für die Flächenentwicklung Opel Altwerk Phase I und Phase II

**Entscheidung gegen Gesamtprojekt Opel Forum** bedeutet:

- a) enormer Zeitverlust** in der Planung → (bei optimalem Verlauf ca. 18 – 20 Monate)
- b) kurz-/mittelfristig hohe Planungs- und Gutachterkosten** für die Stadt → ca. 550TSD Euro
- c) Entscheidung gegen langfristig positive Zukunft** des innerstädtischen Einzelhandels
- d) mit hoher Wahrscheinlichkeit negative Außenwahrnehmung** der Stadt bei Investoren
- e) Erfordernis zur Entwicklung einer Vision, die überparteilich getragen werden muss**

## Fazit

### Entscheidung gegen Shopping Center bedeutet:

- a) **Chance zum „Freien Denken“** bei der Entwicklung einer gesamtstädtischen Vision
- b) Abschreibung hoher in den vergangenen Jahren aufgebrachter Summen für Gutachten, Planung und interne Projektunterstützung **ohne produktives Ergebnis**
- c) Hoher Abstimmungsbedarf mit HKS und Opel über eine **gemeinsame Vision**
- d) **Mittel bis langfristiger Verlust** der Opel- Marken- und Classicwelt als „Heimat“ von Opel in Rüsselsheim

# Fazit

Projektgrundlagen	Status Projekt Opel Forum zum 21. August 2013	Status Flächenentwicklung ohne Gesamtprojekt Opel Forum
Planungsgrundlagen	vorhanden	nicht vorhanden
Ergebnisse im Themenfeld Architektur/Gestaltung/Denkmalschutz	vorhanden	nicht vorhanden
Masterplanung Phase I	vorhanden	nicht vorhanden
Nutzungskonzept Phase I	vorhanden	nicht vorhanden
Fachdialog mit beteiligten Akteuren	weit fortgeschritten	noch nicht begonnen
Frequenzbringer , Innenstadtentwicklung	vorhanden	nicht vorhanden
Investoren	vorhanden	nicht vorhanden
Städtischer Kostenanteil	im Verhältnis gering	im Verhältnis hoch

# Agenda

- 1 — Ausgangssituation
- 2 — Prozessablauf
- 3 — Ergebnisse übergeordnete Handlungsfelder (Einzelbetrachtung)
- 4 — Zusammenfassung und Schlussfolgerung
- 5 — Fazit
- 6  Handlungsempfehlung**
- 7 — Anlagen

## **Erfordernisse**

### **1. Am 10.10.2013 ist dringend eine Entscheidung zu treffen, die Basis dafür ist gelegt**

- a) Pro Gesamtprojekt Opel Forum
- b) Gegen Gesamtprojekt Opel Forum

### **2. Entscheidung pro Projekt Opel Forum**

- a) Schnelles Umsetzen der abgestimmten Strategie zum weiteren Vorgehen Baurecht
- b) Aktive und umfängliche Unterstützung der Verwaltung im Bereich Baurecht
- c) Zeitnahe Abstimmung/Aktualisierung der Anlagen städt. Vertrag → Unterzeichnung
- d) Kommunikation der positiven Entscheidung in der Öffentlichkeit → aller Partner
- e) Eine Vision für die Phase II der Flächenentwicklung ist zeitnah zu erarbeiten

### **3. Entscheidung gegen Opel Forum**

- a) Prüfung der vorhandenen Ideen zum Plan B
- b) Erarbeitung einer Vision für die Entwicklung Opel Altwerk Phase I+II
- c) Kommunikation der Entscheidung → Erarbeitung Plan-B zur Flächenentwicklung
- d) Kurzfristige politische Beschlüsse zur Beauftragung von Planungsleistungen → Vision

# Rahmenterminplan Gesamtprojekt

Meilensteine Terminplan im Falle Entscheidung pro Opel Forum:  
**Ziel: Eröffnung Shopping Center Oktober 2016**

- |  |                      |
|--|----------------------|
| <b>1. Entscheidung für das Projekt</b>               | <b>10.10.2013</b>    |
| <b>2. Rechtskraft B-Plan nach Anpassung</b>          | <b>2. Qrtl. 2014</b> |
| <b>3. Baugenehmigung Shopping Center</b>             | <b>2. Qrtl. 2014</b> |
| <b>4. Auftragsvergabe nach Ausschreibung SC</b>      | <b>2.Qrtl. 2014</b>  |
| <b>5. Baubeginn Shopping Center → vorb. Maßnahme</b> | <b>4. Qrtl. 2014</b> |
| <b>6. Erstellung äußere Erschließung bis</b>         | <b>3. Qrtl. 2016</b> |
| <b>7. Ende Baumaßnahmen/Eröffnung</b>                | <b>4. Qrtl. 2016</b> |

**Intensive  
Planungsphase  
von 4.Qrtl. 2013  
bis 3.Qrtl. 2014  
erforderlich,  
damit  
Eröffnungstermin  
eingehalten werden  
kann!**

	2013				2014				2015				2016			
	1. Qrtl	2. Qrtl	3. Qrtl	4. Qrtl	1. Qrtl	2. Qrtl	3. Qrtl	4. Qrtl	1. Qrtl	2. Qrtl	3. Qrtl	4. Qrtl	1. Qrtl	2. Qrtl	3. Qrtl	4. Qrtl
Status-quo Analyse																
Konsolidierungsprozess																
Baurecht / Planung																
Realisierung																

# Rahmenterminplan Gesamtprojekt

	Zeitraum I				Zeitraum II				Zeitraum III												
	2013				2014				2015				2016				2017				
	1. Qrtl	2. Qrtl	3. Qrtl	4. Qrtl	1. Qrtl	2. Qrtl	3. Qrtl	4. Qrtl	1. Qrtl	2. Qrtl	3. Qrtl	4. Qrtl	1. Qrtl	2. Qrtl	3. Qrtl	4. Qrtl	1. Qrtl	2. Qrtl	3. Qrtl	4. Qrtl	
<b>Status-quo Analyse</b>																					
<b>Konsolidierungsprozess</b>																					
<b>Baurecht / Planung</b>																					
<b>Realisierung</b>																					
<b>Maßnahmen übergeordnet</b>																					
Vorstellung Endbericht Konsolidierungsprozess																					
Beschlussfassung Stadtverordnetenversammlung zum Projekt																					
Anpassung B-Plan (ggf. Änderungsverfahren) bis zur Rechtskraft																					
Aktualisierung Städtebaulicher Vertrag																					
Erlangung Rechtskraft B-Plan																					
<b>Projektvorbereitung (Baurecht / Planung)</b>																					
Aktualisierung/Vervollständigung Gutachten B-Plan																					
Aktualisierung der Planung (Zwölf Punkte Liste)																					
Aktualisierung der Planung zur äußeren und inneren Erschließung																					
Erstellung Bauantrag/Baugenehmigung																					
Prüfung Bauantrag/Baugenehmigung durch Bauaufsichtsbehörde																					
Ausschreibung Baumaßnahmen äußere Erschließung																					
Auftragsvergabe Bauleistungen Stadt Rüsselsheim																					
Ausschreibung Generalübernehmer für Shopping Center																					
Auftragsvergabe Bauleistungen ACREST																					
Ausschreibung Bauleistungen Opel Marken- und Klassikwelt																					
Auftragsvergabe Bauleistungen Opel- Marken- und Klassikwelt																					
<b>Projektdurchführung (Realisierung)</b>																					
Bauphase Erschließungsmaßnahmen																					
Bauphase Shopping Center vorgezogener Abbruch																					
Bauphase Opel Marken- und Klassikwelt inkl Vorlauf																					
Bauphase Autowerk																					
Eröffnungstermin Shopping Center																					
Eröffnungstermin Opel Marken und Klassikwelt																					

# Agenda

- 1 — Ausgangssituation
- 2 — Prozessablauf
- 3 — Ergebnisse übergeordnete Handlungsfelder (Einzelbetrachtung)
- 4 — Zusammenfassung und Schlussfolgerung
- 5 — Fazit
- 6 — Handlungsempfehlung
- 7  Anlagen**

# Anlagen

- Protokolle Lenkungsgruppe
- Protokolle Arbeitsgruppen
- Anlagen zu den jeweiligen Protokollen
- Niederschrift der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung vom 25.04.2013
- Übersicht Handlungsempfehlungen und Maßnahmen aus dem Konsolidierungsprozess

[www.dreso.com](http://www.dreso.com)