



OPEL FORUM INNENSTADT

Potenzialanalyse Opel Forum und Innenstadt

Markt-/Standortanalyse und Nutzungsgrobkonzept

ZWISCHENBERICHT (ZUSAMMENFASSUNG)



Impressum

Auftragnehmer

BNP Paribas Real Estate Consult GmbH
Fritz-Vomfelde-Straße 34, 40547 Düsseldorf

Vertreten durch
Niederlassung Frankfurt

Goetheplatz 4
60311 Frankfurt

Auftraggeber

Stadt Rüsselsheim

vertreten durch
den Magistrat
Marktplatz 4
65428 Rüsselsheim

Niederlassungen:

60311 Frankfurt am Main Goetheplatz 4
Tel. +49-69-2 98 99-4 50 Fax +49-69-2 98 99-4 44

20353 Hamburg Axel-Springer-Platz 3
Tel. +49-40-3 48 48-1 00 Fax +49-40-3 48 48-1 50

80539 München Maximilianstraße 35
Tel. +49-89-55 23 00-91 Fax +49-89-55 23 00-55

10719 Berlin Neues Kranzler Eck/Kurfürstendamm 22
Tel. +49-30-8 84 65-2 00 Fax +49-30-8 84 65-2 19

Geschäftsführer: Wolfgang Schneider
Andreas Völker

Amtsgericht: Düsseldorf HRB 22709

Projektleitung: Andreas Völker

Projektteam: Andreas Völker
Lara Bethke
Hermann Horster
Thomas Glup
Chantal Eckel

Status: Entwurfsversion

Frankfurt, 04. Dezember 2014



Anlass und Aufgabenstellung

- » Die Stadt Rüsselsheim, vertreten durch den Oberbürgermeister (Auftraggeber) hat mit der BNP Paribas Real Estate Consult GmbH (Auftragnehmer) einen Beratervertrag über die Durchführung einer Potenzialanalyse des Opel-Forums und der Rüsselsheimer Innenstadt zur Entwicklung eines Nutzungsgrobkonzeptes für das Opel Forum abgeschlossen
- » Das Opel Forum ist Teil des Opel Altwerkes und schließt direkt an die Innenstadt Rüsselsheims in unmittelbarer Nähe der Einkaufsstraße Marktstraße an
- » Die Innenstadt ist von einem tiefgreifenden Wandel des Einzelhandels geprägt. Dieser resultiert aus dem erheblichen Wettbewerb innerhalb der Region, der mangelhaften Attraktivität des innerstädtischen Einzelhandelsangebotes und der generell nachlassenden Expansionstätigkeit des Einzelhandels in Klein- und Mittelstädten. Diese Entwicklung hat seit langer Zeit einen anhaltenden „trading down“ Prozess des Einzelhandels-besatzes zur Folge
- » Nachdem das geplante Shoppingcenter in Teilen des Opel-Altwerkes nicht realisiert werden wird, ist die Stadt Rüsselsheim bestrebt, die Entwicklung des historischen Standortes voran zu treiben und die Möglichkeiten eines wirtschaftlich tragfähigen Nutzungskonzeptes zu unterstützen
- » Die Leistungsbausteine von BNPP REC konzentrieren sich auf die Gebäudeteile A und B des Opel-Forums sowie die Schnittstellen und Synergien mit der Innenstadt
- » Sowohl die Potentialanalyse als auch das abgeleitet Grobkonzept basieren überwiegend nicht auf quantitativen Berechnungen, sondern qualitativen Einschätzungen

- » Die Leistungsbausteine von BNPP REC umfassen:

Stufe 1: Standort-/Nutzwert-/ Markt- und Potentialanalyse

- » **Standortanalyse:** Die Standortanalyse untersucht sowohl die Standortbedingungen Rüsselsheim innerhalb der Rhein-Main-Region als auch die Rahmenbedingungen des Grundstücks des Opel-Forums
- » **Nutzwertanalyse:** Die Nutzwertanalyse untersucht geeignete Nutzungsarten unter Einbeziehung der Ergebnisse der Standortanalyse und Einblicken in den Markt.
Die untersuchten Nutzungen umfassen ein vielfältiges Spektrum von unter anderem Büroflächen, Start Ups, Handwerkern, Kunst und Kultur, Gesundheit & Soziales, Tagung und Kongress, Hotel und Wohnen sowie Einzelhandel (Nahversorgung). Großflächige Einkaufscenter werden nicht untersucht, da hierzu bereits eine Studie der GfK-Prisma „Einkaufszentrum Opel-Forum Rüsselsheim - Wirkungsanalyse“ aus dem Jahr 2008 vorliegt, die Standortfaktoren und Marktpotentiale eingehend untersucht hat. Demzufolge ist die Projektierung eines Einkaufszentrums am Standort grundsätzlich möglich. Allerdings wird das Projekt bekanntlich nicht realisiert werden.
- » **Markt- und Potenzialanalyse:** In der Markt- und Potenzialanalyse werden die im Rahmen der Nutzwertanalyse identifizierten, grundsätzlich geeigneten Nutzungen, vertiefend geprüft. Um den Aufwand zu begrenzen, werden für die zu berücksichtigen Nutzungen jeweils die allgemeine Angebots- und Nachfragesituation geklärt und das Marktpotenzial qualitativ eingeschätzt

Stufe 2: Nutzungsgrobkonzept

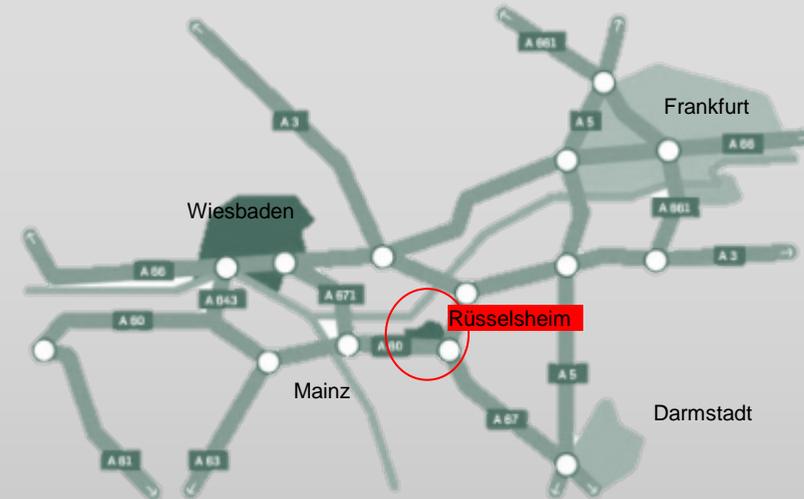
- » **Nutzungsgrobkonzept:** Für das Opel Forum wird anschließend ein Nutzungsgrobkonzept entwickelt, welches die Grundzüge für eine mögliche, erfolgreiche Entwicklung des Areals darlegt

Makrostandort Rüsselsheim

Lage im wirtschaftlich starken Rhein-Main-Gebiet

- Mittelzentrum Rüsselsheim mit rd. 61.000 Einwohnern
- Lage inmitten der Metropolregion Rhein-Main
- **Hervorragende verkehrliche Anbindung** (Flughafen Rhein-Main, Autobahn, Regionalverkehr- und ÖPNV-Bahnhof Rüsselsheim)
- **Historische Mono-Struktur** (Opel) der Wirtschaft, im Zuge des starken Arbeitsplatzabbaus des PKW-Herstellers Opel...
 - 1978: 50.000 Beschäftigte in Rüsselsheim, davon 42.000 Opel
 - 2013: 32.000 Beschäftigte in Rüsselsheim, davon 12.000 Opel
- ...wurde ein **Strukturwandel** eingeleitet: Entwicklung zum diversifizierten innovativen Standort mit Schwerpunkt Automobilbranche
 - Diversifikation durch Ansiedlung Hyundai/Kia und Mitsubishi; Ausbau der Hochschule RheinMain, Förderung technische Infrastruktur; weitere Ansiedlungen
 - Opel mit Wandel von Produktion zu Forschung und Entwicklung
- Entwicklung der Stadt zum Zentrum von Design und Forschung wird gemäß Studie „Rüsselsheim 2020“ allerdings kaum wahrgenommen, nach wie vor **Image als „Arbeiter- und Industriestadt“**, für Außenstehende gelte die Stadt als „farblos und hausbacken“
- Zuletzt **positive Entwicklung** mehrerer sozio-ökonomischen Daten: Anzahl Beschäftigte mit Plus, geringe Arbeitslosenquote, nach Bevölkerungsverlusten seit 2007 leichte Zuwächse Bevölkerung
- Bei unverändert hohem Anteil Ein- und Auspendler (Kaufkraftverluste, geringe Bindung an die Stadt)
- **Dramatische Verluste des Einzelhandels-Umsatzes**; Ursachen: Verlagerung Opel, Pendler, enge Verflechtung Rhein-Main, konkurrierende Standorte, mangelnde Attraktivität des lokalen Einzelhandels

Rüsselsheim: Einbindung in die Rhein-Main-Region



Bevölkerungs-, Beschäftigten- und Kaufkraftentwicklung

| Sozioökonomische Daten Rüsselsheim | 2008 | 2013 | Trend |
|---|------------|-------------|-------|
| Einwohner (Stichtag 31. Dezember des jeweiligen Jahres) | | | |
| Rüsselsheim | 59.600 | 60.929 | ➔ |
| Deutschland | 82.002.000 | 80.767.000* | |
| Arbeitslosenquote (jährlicher Ø) | | | |
| Rüsselsheim | 7,8 % | 5,7 % | |
| Groß-Gerau | 6,4 % | 6,0 % | ➔ |
| Deutschland | 7,8 % | 6,9 % | |
| SV Beschäftigte (Stichtag 30. Juni des jeweiligen Jahres) | 31.937 | 32.029 | ➔ |
| Kaufkraftindex pro Einwohner | 108,2 | 101,4 | ➔ |
| Umsatzindex pro Einwohner (Deutschland = 100) | 91,8 | 66,8 | ➔ |
| Zentralitätsindex | 0,85 | 0,66 | ➔ |

Quelle: Kober-Kümmerly-Frey; Bearbeitung BNPP REC

Quelle: GfK, (Bevölkerung am 01.01. des jeweiligen Jahres)

Mikrostandort Innenstadt

Investitionsstau, Leerstände

- Innenstadt Rüsselsheim mit vielfältigen Nutzungen: Einzelhandel, Dienstleistung, Büro und Wohnen
- 64% der Gebäude mit gemischter Nutzung (Wohnen / Gewerbe). Geringer Standard vieler Wohnungen. **Hoher Anteil Migranten** mit eher **unterdurchschnittlichen Einkommen**
- **Kaum öffentliche Einrichtungen in der City**; Theater, Amtsgericht, Stadtverwaltung, Bibliothek und VHS sind außerhalb angesiedelt
- Wesentliche Einkaufsstraßen (überwiegend als Fußgängerzone): Bahnhof-, Löwen- und die Marktstraße
- **Strukturwandel / Arbeitsplatzabbau plus 1998 Standortverlagerung Opel-Verwaltung** von der City aus dem Opel-Forum in den Opel-Campus außerhalb der City haben mit **ausbleibender Frequenz** zu erheblichem ‚trading down‘ der Innenstadt geführt:
 - Einzelhandel: Leerstände, Fluktuation, Rückzug Filialisten, Geschäftsaufgaben lokaler Händler
 - **Reduktion Einzelhandelsfläche von über ca. 20.000 m² in der City auf ca. 12.000 m²**
 - Gebäude: Investitionsstau, Fehlnutzungen, Umwandlungen
- An die City angrenzende Nutzungen und Stadtteile:
 - Süden und Westen: Büro, Gewerbe, Industrie (ehemaliger und bestehender Opel-Standort) u.a. Opel-Forum
 - Nord-Westen (Stadtteil Westend) und Osten: Wohnen
 - Süden: Bahnhof Rüsselsheim; Bahngleise mit erheblicher trennender Wirkung zu südlich gelegenen Stadtteilen; dort angrenzend Nutzungsmix, mit u.a. Opel-Verwaltung, (Senioren)-Wohnen, Schule, Studentenwohnheim, Bürokomplex City-Forum

Innenstadt und benachbarte Stadtteile



Quelle: Kober-Kümmerly-Frey; Bearbeitung: BNPP REC



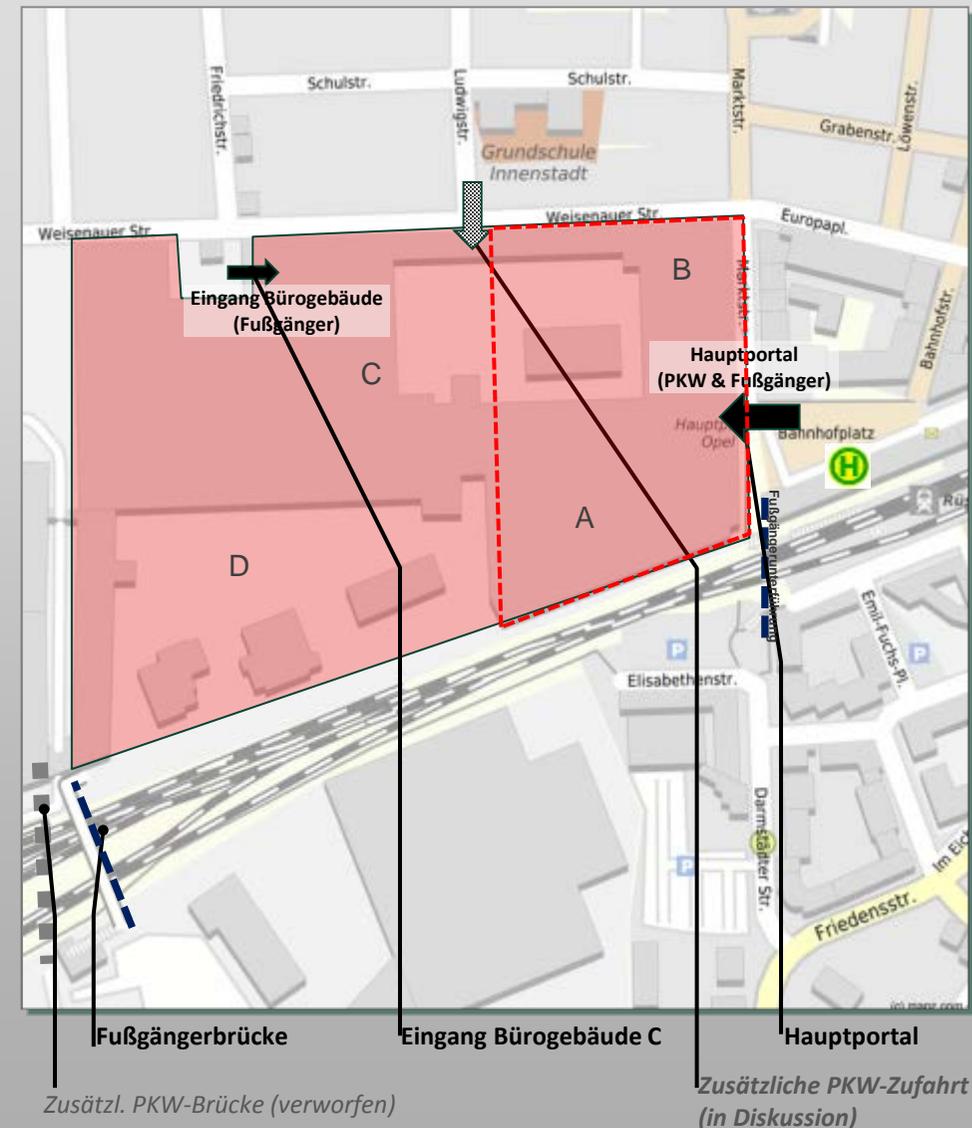
Fußgängerzone Marktstraße

Opel-Forum

Gute Sichtbarkeit, nahezu Insellage, mangelhafte Erschließung

- Opel Forum mit ca. 78.000 m² Grundstück und den wesentlichen Bereichen A / B (Osten) sowie C / D (Westen)
- Straßenrandbegleitende, stadtbildprägende Backsteinfassade** in geschlossener Blockstruktur,
- Im Inneren Gemengelage** aus unterschiedlichen Gebäuden und Nutzungen, von eingeschossigen Hallen bis mehrgeschossigen Solitär-Bürogebäuden
- Architektonische Qualität (Denkmalschutz) und der Erhaltungszustand der Gebäude mit hoher Bandbreite
- Exponierte Lage und eine gute Sichtbarkeit** von der Weisenauer-, der Marktstraße und vom Süden bzw. der Bahnlinie
- Bahnlinie (Süden) und Opel -Altwerk (Westen) mit trennender Wirkung** bedingen nahezu Insellage
- Verkehrliche Anbindung eingeschränkt:** PKW-Zufahrt nur über verkehrsberuhigte Einbahnstraße Marktstraße durch das Hauptportal
- Planung Shopping-Center sah zunächst Querung der Bahnlinie, dann Öffnung des Gebäudes zur Weisenauer Straße für PKWs vor
- Mit unmittelbarer Nähe zum Bahnhof sehr gute regionale Bahn- und ÖPNV-Anbindung
- Interne Erschließung über an das Hauptportal anschließende zentrale Fahrbahn in Ost-West-Richtung
- Bahnlinie mit Lärmemissionen;** zudem liegt Areal in einer **Fluglärmschutzzone (Wohnnutzungen wahrscheinlich rechtlich nicht unproblematisch)**

Erschließung Opel-Forum



Quelle: Kartengrundlage Kober-Kümmerly-Frey (Prinzipdarstellung, o. Maßstab)
Eigene Bearbeitung BNPP REC 2014/10



SWOT Standort Rüsselsheim, Innenstadt und Opel Forum

Stärken

- Makrostandort Rüsselsheim in wirtschaftlich dynamischer Rhein-Main Agglomeration
- Sehr gute verkehrliche Anbindung, Nähe zum Flughafen
- Anstieg der Einwohnerzahlen seit 2007
- Hessens größter industrieller Arbeitgeber Opel
- Geringe Arbeitslosenquote
- Überdurchschnittliche Qualifikation der Beschäftigten
- Direkte Anbindung an die Innenstadt und dessen Versorgungsumfeld
- Exzellente ÖPNV Anbindung (S-Bahn, Busbahnhof)

Chancen

- Erfolgreiche Diversifikation der Branchenstruktur
- Adam Opel AG stärkt Rüsselsheim als Forschungs- und Entwicklungsstandort
- Positive Entwicklung der Einwohner- und Beschäftigtenzahlen
- Erweiterung des Hochschulstandortes denkbar
- Nutzungsvielfalt im Umfeld / Vielfältige Anknüpfungspunkte für zukünftige Nutzungen

Schwächen

- Dominierende Arbeitgeber Adam Opel AG mit langjährigem Arbeitsplatzabbau und zurückgehenden Flächenbedarfen
- Konstante negative Entwicklung der Kaufkraft und unterdurchschnittliche Kaufkraftbindung am Ort
- Nahezu Insellage des Opelforums durch Opel-Werk und trennende Wirkung der Bahntrasse
- Großflächige Einzelhandelsagglomerationen im direkten Umfeld der Stadt
- Veralteter Flächenbestand der Innenstadt
- Trading down Prozess des Einzelhandels

Risiken

- Fehlende Wahrnehmung des Wandels der Wirtschaftsstruktur mit dem Schwerpunkt Forschung und Design (Image)
- Verkehrliche Erschließung zum heutigen Zeitpunkt (status quo) nur eingeschränkt möglich
Im Hinblick auf mögliche Nachnutzungen mit höherer Besucherfrequenz sollte die verkehrliche Erschließung gegebenenfalls modifiziert werden

Nutzwertanalyse – Beurteilung Standortqualität für verschiedene Nutzungen

Erfüllungsgrad der Nutzungen

- Die vorstehende Standortanalyse wurde für eine Vielzahl von Nutzungen in den Kategorien Makrostandort, Mikrostandort und Grundstück detailliert untersucht. Daraus leitet sich eine Beurteilung der Eignung des Opel-Forums für verschiedene Nutzungen ab:
- Gute Platzierungen für Einzelhandel, Gastronomie, Gesundheit und Beherbergungsgewerbe** aufgrund der zentralen, innerstädtischen Lage (ÖPNV, Lauf, Infrastruktur) des Opel-Forums. Weniger vorteilhaft sind unter anderem die mangelnde PKW-Anbindung und schlechte Stellplatzsituation
- Insbesondere Einzelhandel/Gastronomie und Gesundheit / soziale Dienste würden zudem Frequenz im Forum selbst und ggf. auch für die angrenzende Innenstadt schaffen
- Bildung / Fortbildung, Tagung / Kongress sowie öffentliche Einrichtungen erreichen ebenfalls gute Ergebnisse.** Auch sie profitieren von der zentralen Lage sowie möglichen Synergien mit dem Nutzungsumfeld Adam Opel GmbH, Hochschule und Einrichtungen der öffentlichen Hand
- Büronutzungen** (konventionell, unkonventionell sowie start ups und der Automotive Sektor) mit dem Bezug zu vorhandenen Mietern in C/D erzielen ähnlich gute Ergebnisse
- Kunst und Kultur** (mit auch noch akzeptablen Ergebnis) knüpfen an bereits bestehende Einrichtungen in der Innenstadt an, sie bieten zudem die Option die Bevölkerung in die Nutzung des Standortes zu integrieren
- Nur zwei Nutzungsoptionen erzielen deutlich schlechtere Ergebnisse: Gewerbe / Handwerk profitieren zwar von der Gebäudestruktur im Forum, es fehlt aber die unerlässliche sehr gute PKW- bzw. LKW-Anbindung
- Wohnen leidet unter den Lärmemissionen der Bahnlinie. Mögliche wesentliche Einschränkung zudem aufgrund Fluglärmschutzzone - ohne eine juristisch verbindliche Klärung daher Wohnen keine Option. In der Marktanalyse deshalb **ergänzende Prüfung der (nicht-dauerhaften) gewerblichen Wohnformen, wie Studentenwohnheime und Boardinghäuser**

Nutzwertanalyse:

Detaillierte Betrachtung folgender Nutzungen

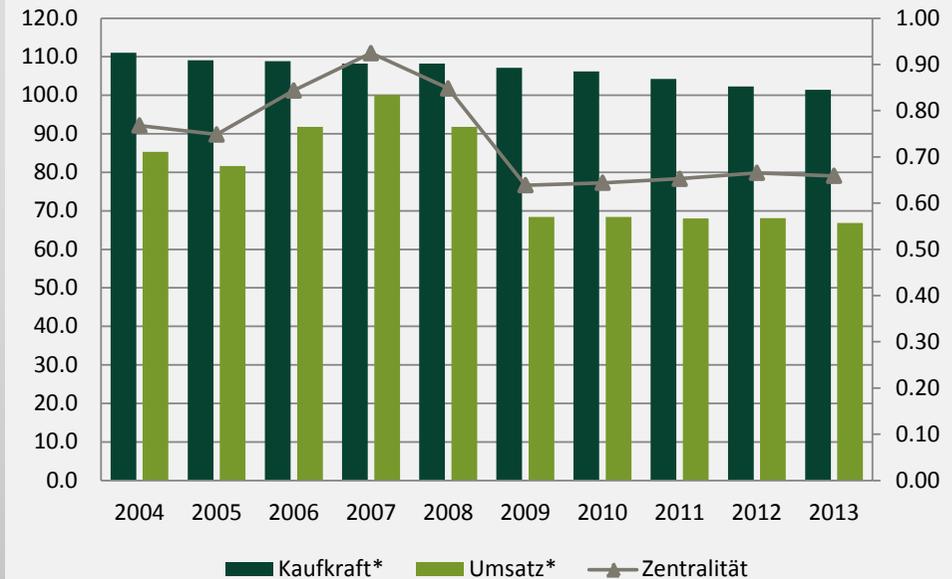
| |
|---|
| Nutzungen |
| Gesundheit / Soziale Dienste |
| Gastronomie |
| Hotel |
| Einzelhandel (Nahversorgung) |
| Einzelhandel (Kleinteilig) |
| Tagung / Kongress |
| Bildung / Weiterbildung |
| öffentl. Einrichtungen |
| Büronutzung: Konventionell |
| Büronutzung: Unkonventionell (Loft etc.) |
| Büronutzung: Start ups |
| Büronutzung: Schwerpunkt Automotive Sektor |
| Kunst & Kultur |
| Gewerbe kleinteilig / Handwerk |
| Wohnen |

Innenstadt Rüsselsheim - Einzelhandel

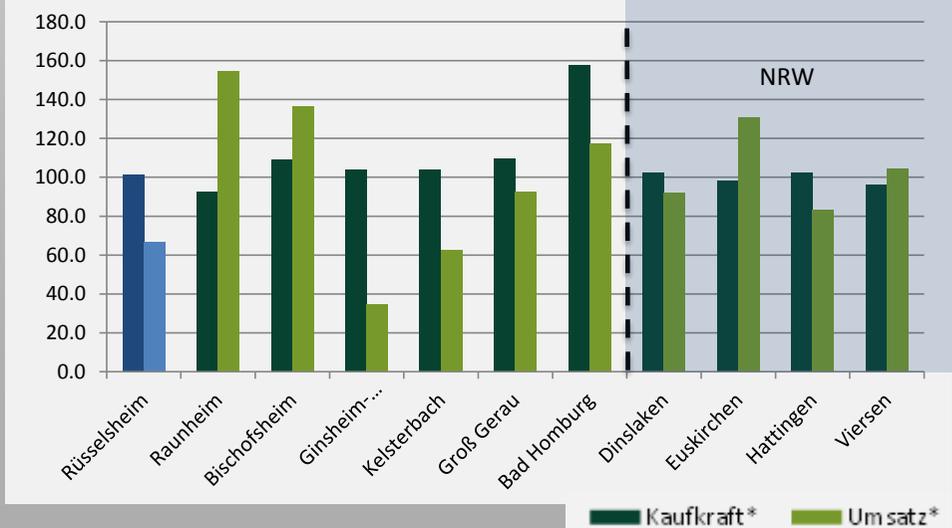
Rückläufige Nachfrage, sehr starker Umsatzeinbruch

- Der Einzelhandel der Innenstadt hat unter dem strukturellen Problem des Arbeitsplatzabbaus gelitten
- Der Fortzug der Hauptverwaltung aus dem Opel-Forum und der Verkauf des Forums haben den negativen Trend entscheidend verstärkt
- Aufgrund des vielfältigen Angebots in Nachbargemeinden, Shopping- und Fachmarktcentern sowie den Großstädten in der **Nähe nehmen die Einwohner Rüsselsheims die Innenstadt häufig nicht als ‚ihre‘ Einkaufsdestination** wahr; GfK-Prisma konstatierte schon 2007, dass „die Ausstrahlungskraft des Rüsselsheimer Innenstadt-Einzelhandels ... sehr schwach ausgeprägt ist“.
- Nachfragepotential für die City somit im wesentlichen die in der Innenstadt lebenden oder direkt angrenzenden Bewohner.** Gemäß GfK-Prisma sind dies im 1 km Radius nur ca. 9.500 Einwohner. Die zudem teilweise über ein eher geringes Einkommen verfügen
- Aufgrund dieser Entwicklung zeigt die Innenstadt heute folgende Merkmale:
 - Rückläufige Verkaufsfläche, Umwandlungen, langjährige Leerstände, häufige Fluktuation
 - Mietflächenbestand überwiegend kleinteilig, nur drei großflächige Anbieter (Norma, Woolworth, C&A), wenige Filialisten (ca. 30%); Bestandsflächen häufig mit z.T. Investitionsstau**
 - Sinkende Mieten, insbesondere in den B-Lagen**
 - Dominanz des preisaggressiven Angebots**
- Das Gastronomieangebot kann ebenfalls als nicht ausreichend diversifiziert bewertet werden. Es dominieren Fastfood /Imbiss-Betriebe. Wertigere Gastronomieangebote fehlen fast vollständig (Ausnahme: ital. Restaurant Delicato)

Entwicklung Kaufkraft und Umsatz Rüsselsheim



Kaufkraft- und Umsatzkennzahlen im Vergleich



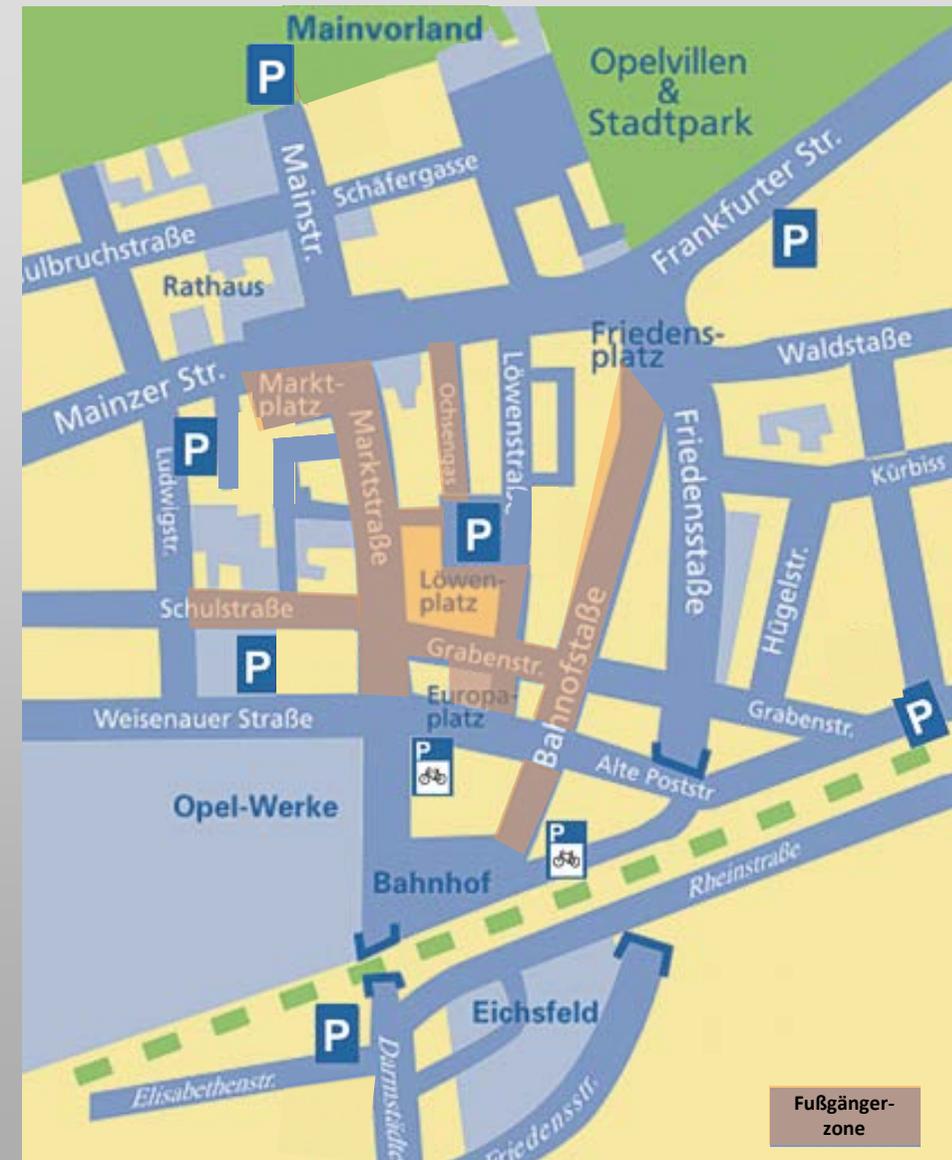
*Kennziffer als Index je Einwohner
Quelle: GfK

Innenstadt Rüsselsheim - Einzelhandel

Perspektive: Belebung (z.B. FOC) oder Segmentierung

- Die **Größe der Einzelhandelsauflagen** (Bahnhofs-, Löwen-, Marktstraße und Europaplatz) in der Innenstadt kann angesichts der gegenwärtig begrenzten Nachfrage als **überdimensioniert** eingeschätzt werden
- Mögliche Alternativen könnten einerseits eine Belebung durch z.B. einen Factory Outlet** darstellen, der Teile des Opel-Forums und Leerstandsflächen der Innenstadt einbeziehen könnte ...
- ...**andererseits** erscheint perspektivisch (ohne Verkaufsflächenerweiterung) zum Beispiel eine **Segmentierung des vorhandenen Laufs** realistisch, d.h. Konzentration des Einzelhandels auf eine der beiden Straßen (Bahnhofs- oder Marktstraße), die zweite für ergänzende Nutzungen wie Dienstleistungen, Gastronomie etc.
- Ein positiver Impuls des *bestehenden* City-Einzelhandels in das Opel-Forum kann nahezu ausgeschlossen werden – Einzelhandel im Forum müsste eher eigenständig entwickelt werden
- Angebotslücken** in der Innenstadt bestehen im Bereich eines Lebensmittel-**Vollsortimenters**. Dieser könnte ggf. mit einem Discounter und Drogeriemarkt ergänzt werden. Ob Mietinteressenten (Textil, Schuhe etc.) des ehemals geplanten Shoppingcenter auch für ein Nahversorgungszentrum im Forum gewonnen werden können ist fraglich
- Nachfragepotential für Einzelhandel im Forum sind bestehende Frequenzen am Bahnhofsvorplatz, Mitarbeiter/Besucher der bestehenden und anzusiedelnden Unternehmen im Forum, Bewohner der City, Besucher der geplanten Projekte (Autowerk, Opel Marken-Welt)
- Die vorstehend genannten Dimensionierung (Nahversorgung) im Forum würde den City-Einzelhandel ergänzen. Eine **Belebung und zusätzliche Frequenz in der City könnte eher durch einen Nutzungsmix des Forums (Büro, öffentliche Einrichtungen etc.pp.) in einem überschaubaren Maße möglich sein**

Rüsselsheim Innenstadt

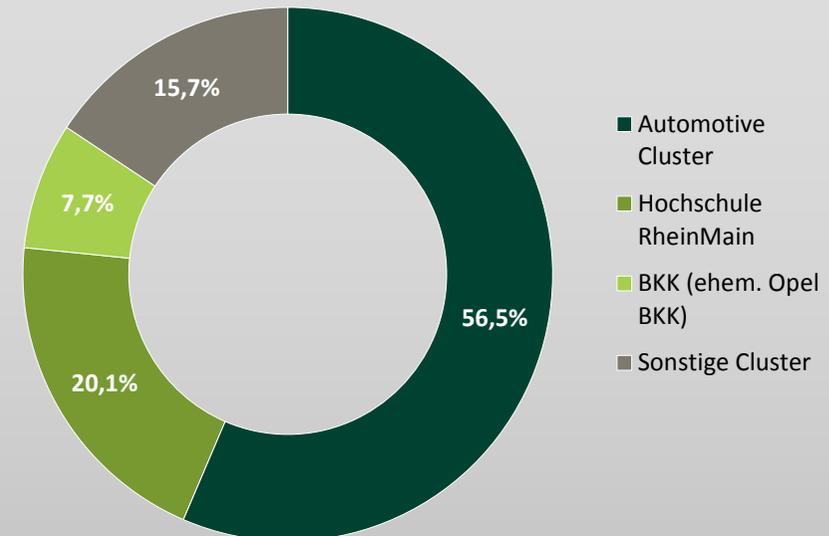


Büromarkt- und Gewerbemarktanalyse

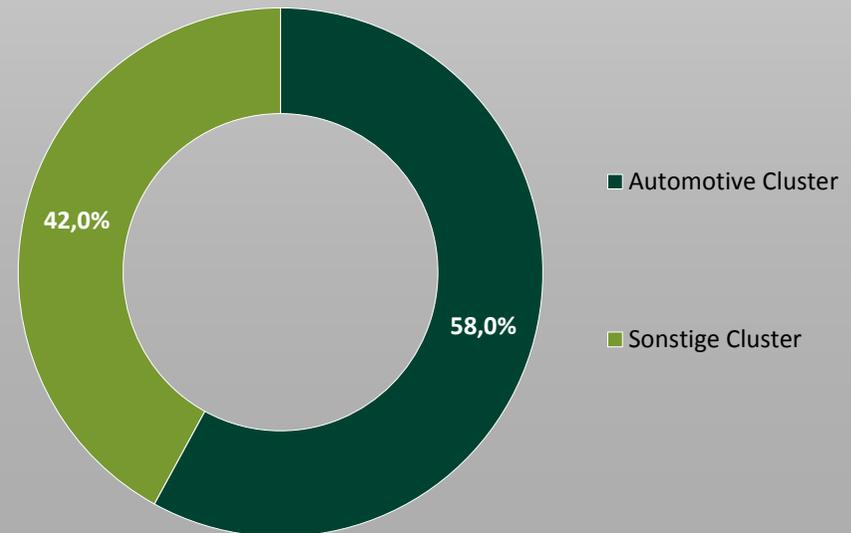
Flächenumsatz ca. 14.000 m² p.a., Mieten stabil, Leerstände

- Das Leerstandsvolumen des Büromarkts in Rüsselsheim ist in den vergangenen Jahren von einem moderaten Level stark angestiegen
- Die Zuwächse des Leerstands der Stadt weisen einen starken Einfluss durch Opel auf. Die beiden größten Leerstandsobjekte wurden von Opel bzw. einem GM Unternehmen leergezogen
- Der Büroimmobilienmarkt in Rüsselsheim weist ein begrenztes, aber regelmäßiges konstantes jährliches Nachfragevolumen von ca. 1.500 bis 2.500 m² p.a. auf**
- Nach Einschätzung von BNPP REC sollte es möglich sein am Standort Opel-Forum einen nicht unerheblichen Teil des jährlichen Vermietungsvolumens abzuschöpfen: **Das Forum verfügt (im Gegensatz zum Hasengrund) über eine innerstädtische Lage mit hervorragender Infrastruktur und (im Gegensatz zur angrenzenden City) auch über größere zusammenhängende Flächen**
- Im Opel-Forum wäre es zudem mögliche **Loftflächen** anzubieten, auch wenn die Nachfrage (kreativen Berufe) noch limitiert ist
- Der Standort Opel Forum ist **in besonderen Maße für Mieter des Automotive Clusters** interessant
- Dabei finden auch Vermietungen kleinerer Flächen, gegebenenfalls auch nur temporär, statt. Dies – und das moderate Mietniveau - sind ideale Voraussetzung auch für **Start-up** Unternehmen
- Vermietungen im Bereich des kleinteiligen Gewerbes und Handwerks finden in Rüsselsheim nur in geringem Maße und zu sehr moderaten Mietpreisen statt. Diese Nutzer bevorzugen zudem überwiegend für Lieferungen / Dienstleistungen in der Region eine schnelle Anbindung an die Autobahn – **für gewerblich genutzte Hallenflächen ist das Opelforum deshalb möglicherweise nur nachrangig geeignet**

Opel-Forum: Vermietet Bürofläche nach Nutzern



Rüsselsheim insgesamt: Anteil Automotive Cluster 2003 - 2010

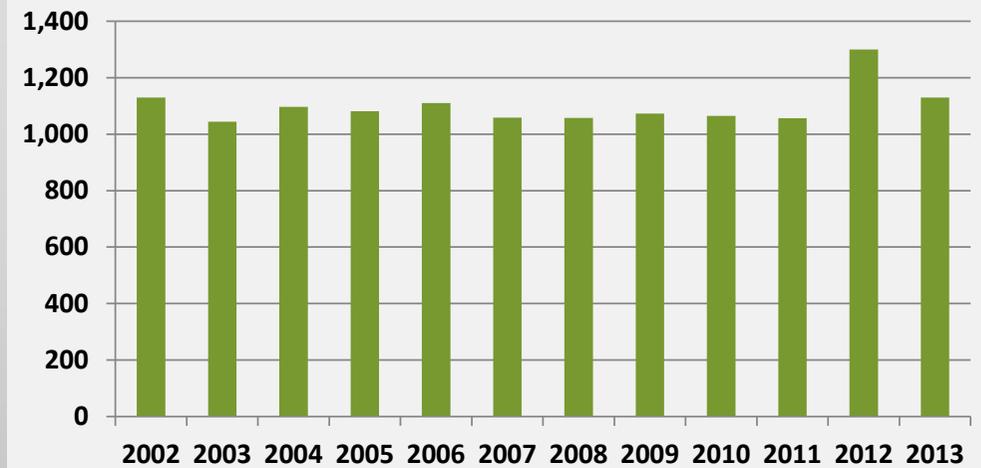


Hotelmartanalyse / Boardinghäuser

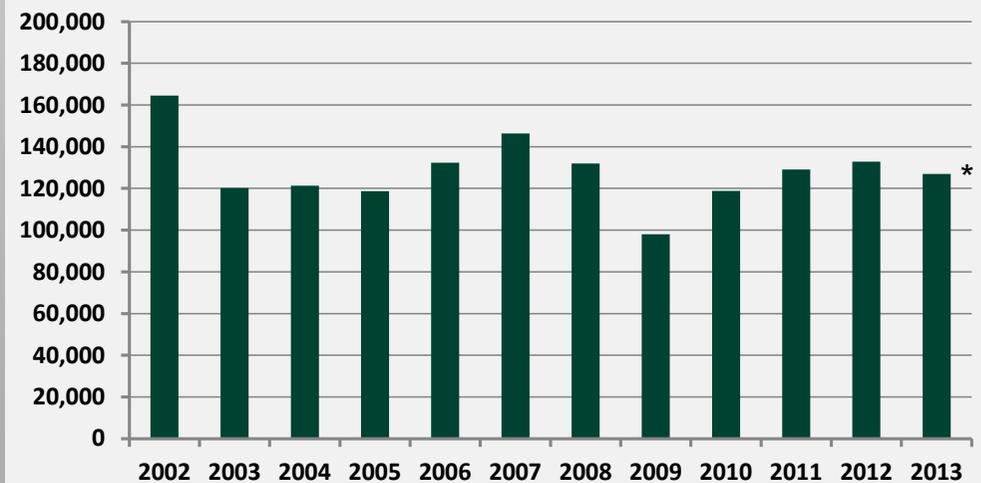
Stagnierende Hotelmarktentwicklung, niedrige Preise

- Für die Hotelnutzung ist insbesondere die **hervorragende verkehrliche Anbindung, die Zentralität des Standortes und die Nähe des Flughafens positiv**
- Das noch vorherrschende Image Rüsselsheims als Industriestandort schränkt allerdings offenbar die Vermarktungschancen der Hotels vor Ort ein – es sind **kaum überregionale Ketten in Rüsselsheim** vertreten, stattdessen dominieren private Anbieter mit moderaten Preisen
- Im Zuge des Stellenabbaus von Opel sind Gäste ausgeblieben, die Übernachtungszahlen verharren seither auf einem verhaltenen Niveau. Einige Anbieter haben ihr Angebot daher erweitert und bieten Räumlichkeiten zur Tagungs- und Kongressnutzung an
- Im Standortumfeld des Opel Forums herrscht eine hohe Wettbewerbsdichte im niedrig- bis mittelpreisigen Segment – allerdings sind dies fast ausschließlich private, ältere Hotelangebote
- Aufgrund der Nachfrage nach eher günstigen Angeboten mit guter Qualität in Rüsselsheim besteht möglicherweise eine **Bedarfsflücke im zur Zeit stark wachsenden Segment der Budget-Hotels** im Zwei-Sterne-Segment (Motel One etc.). Durch eine bessere Ausstattung und moderne Qualität im Vergleich zu den älteren, privaten Angeboten ist eine Abgrenzung zum Wettbewerb in der City möglich
- Ähnlich stellt sich das Angebot im Segment der **Boardinghäuser** in Rüsselsheim dar: **Rüsselsheim ist bislang kein Standort mit Angeboten von professionellen Betreiber(ketten)** und wird von privaten Angeboten dominiert. Das Angebot ist mit nur vier Häusern überschaubar und orientiert sich preislich am unteren Ende im Segment der ‚Monteurwohnungen‘
- Für eine erfolgreiche Etablierung eines Boardinghauses am Standort muss sich das Image und die Qualität des Angebotes vom übrigen Angebot in Rüsselsheim abgrenzen

Entwicklung der durchschnittlichen Bettenanzahl in Rüsselsheim



Entwicklung der Übernachtungen in Rüsselsheim



* Hochrechnung April 2013 unter Betrachtung der Entwicklung Januar – April 2013

Quelle (beide Grafiken): Statistikamt Hessen, eigene Bearbeitung

Markt für Tagung / Kongress, Bildung / Fortbildung, Bibliothek

Standort Rüsselsheim bereits mit Tagungs-/Seminarangebot

- Eines der wesentlichen Kriterien für die Entwicklung einer Tagungs- und Kongressnutzung, die sehr gute verkehrliche Erreichbarkeit, erfüllt der Standort Rüsselsheim auf ideale Weise
- Auch das Opel-Forum kann mit der hervorragenden ÖPNV-Anbindung und kurzen Wegen zum Flughafen oder nach Frankfurt punkten
- Neben den überregionalen Nachfragern, die auf die verkehrliche Anbindung in besonderem Maße angewiesen sind, besteht in der **Metropolregion Rhein-Main auch eine hohe Nachfrage nach Tagungs- und Kongressräumen** von dort ansässigen Firmen
- In Rüsselsheim selbst besteht voraussichtlich eine Nachfrage durch den Automobilhersteller Opel und andere lokale Unternehmen
- Durch die zentrale Lage können zudem die Angebote der City in Anspruch genommen werden
- Der Standort bietet gleichermaßen auch gute Voraussetzungen für Bildungs- und Fortbildungsangebote
- Die Hochschule ist bereits Mieter im Opel Forum, allerdings nur temporär und wird wieder ausziehen
- Weitere Potentiale könn(t)en aus der beruflichen Fortbildung der Adam Opel GmbH erwachsen
- **BNPP REC empfiehlt deshalb die vertiefende Prüfung einer Tagungs- und Seminarnutzung insbesondere in Kombination mit Übernachtungs- und gastronomischen Angeboten im Opel-Forum**
- Der Standort bietet auch sehr gute Voraussetzungen für öffentliche Einrichtungen, die bislang in der Innenstadt kaum vertreten sind
- **Die Verlagerung von öffentlichen Einrichtungen in das Forum würde zudem durch den Besuch der Bürger Frequenz erzeugen und könnte somit das Forum und den Standort Innenstadt stärken**

Anbieter von Tagungsräumen in Rüsselsheim



- Adlersaal
- Stadthalle
- Avalon domicil Hotel
- Stadttheater
- Hotel Best Western
- Hotel Columbia
- Projektareal

Quelle: Kartengrundlage Kober-Kümmerly-Frey (Prinzipdarstellung, o. Maßstab)
Eigene Bearbeitung BNPP REC 2014/11

Markt für Gesundheit, soziale Dienste sowie Kunst & Kultur

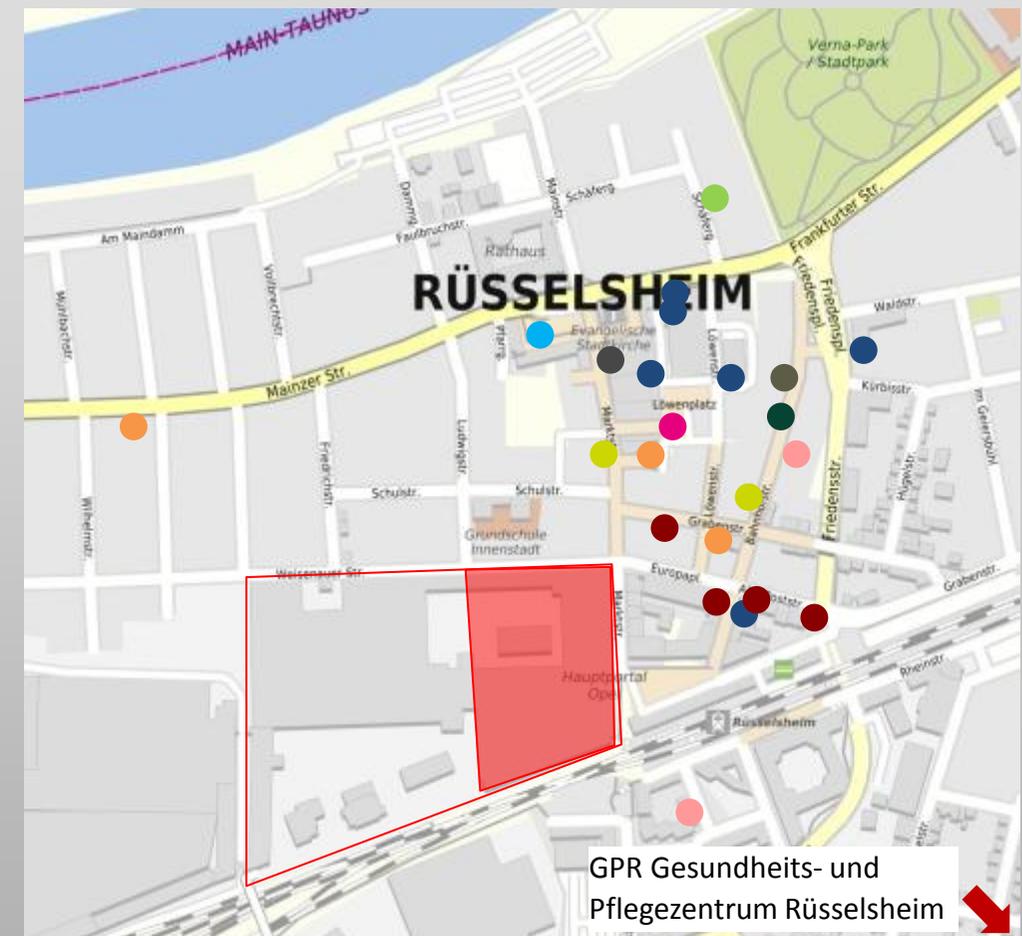
Hoher Versorgungsgrad in der Rüsselsheimer Innenstadt

- Der Standort ist in besonderem Maße für ein Ärztehaus geeignet aufgrund der bestehenden Infrastruktur im Umfeld und der hervorragenden ÖPNV-Anbindung
- Ärzt Häuser werden häufig durch **synergetische Dienstleistungen** wie Pflegedienste ggf. mit Tageseinrichtungen, Ergotherapie, Logopädie, Optiker, Akustiker, Sanitätshaus, Apotheken, Reformhaus, Physio-therapeuten, spezialisierte Fitnesscenter etc. ergänzt und benötigen deshalb ein entsprechendes Umfeld oder Flächenangebote im eigenen Haus (**Anforderung inklusive der Vielzahl ergänzender Dienstleistungen ca. 5.000 – 10.000 m²**)
- Die bestehende, sehr hohe Medizinerdichte in der Rüsselsheimer Innenstadt ist ein zusätzlicher Beleg für die Standorteignung
- Der Markt für ärztliche Dienstleistungen ist in Deutschland allerdings ein regulierter Markt. Wer eine Praxis, ein Ärztehaus oder ein Medizinisches Versorgungszentrum (MVZ) errichten will, braucht eine bzw. mehrere entsprechende Zulassungen (ggf. Verlagerungseffekte)
- BNPP REC empfiehlt aufgrund der hohen Standorteignung und des Marktumfeldes die Möglichkeit der Etablierung einer weiteren medizinischen Einrichtung durch eine detaillierte Prüfung zu verifizieren**

Rüsselsheim mit vielfältigem Kulturangebot

- Entgegen dem üblichen Image weist Rüsselsheim ein vielfältiges Kunst- und Kulturangebot auf
- BNPP REC empfiehlt deshalb keine Duplizierung bereits vorhandener Angebote, sondern ein Angebot, das ggf. neue Besucher ansprechen kann und die Identifikation der Bürger mit dem neuen Konzept des Opel-Forums erhöht. Die **niedrigen Mieten** der Nutzer lassen Kunst & Kultur allerdings nur als nachrangige Option in Frage kommen

Ärzteversorgung im Standortumfeld



- Augenarzt ● Allgemeinarzt ● Mund-, Kiefer-, Gesichtschirurgie
- Zahnarzt ● Hautarzt ● Chirurgie ● Sonstige Praxis
- Gynäkologe ● Internist ● Psychotherapie, Neurologie
- Tagesklinik ● **Projektareal**

Quelle: Kartengrundlage Kober-Kümmerly-Frey (Prinzipdarstellung, o. Maßstab)
Eigene Bearbeitung BNPP REC 2014/11

Wohnungsmarkt & Studierendenwohnen

Stabiler Wohnungsmarkt, Nachfrage nach Wohnheimen

- Der Wohnungsmarkt in Rüsselsheim ist weitgehend stabil mit niedrigen Leerständen und moderaten Mietpreissteigerungen
- Das Opel-Forum erfüllt nur zum Teil die Anforderungen an innerstädtisches Wohnen. Die Bahnlinie bedingt eine erhebliche Lärmemission im südlichen Bereich
- Dabei sollte mit einem möglichen Loft-Wohnungsangebot im Opel-Forum versucht werden, dieses als eigenes Quartier (als eigene Qualität) zu vermarkten – das angrenzende Wohngebiet der Innenstadt verfügt nicht über ein sehr gutes Image als Wohnstandort
- BNPP REC schätzt ein potenzielles **Mietpreisniveau für hochwertig sanierte Mietwohnungen mit Loftcharakter im Opel Forum bis zu 12,00 EUR/m²** und auch darüber; Kaufpreise für Eigentumswohnungen können in der Spitze bis zu circa 2.800 EUR/m² betragen, wenn es gelingt die Lage als eigene Qualität zu vermarkten
- Aufgrund der ungeklärten baurechtlichen Gegebenheiten (Lärmschutzzone + Siedlungsbeschränkungsbereich) empfiehlt BNPP REC eine **juristische Absicherung für das Wohnen im Opel Forum**. Ohne eine verbindliche, juristische Klärung und insbesondere planungsrechtliche Absicherung hält die Nutzungsart einer Prüfung von Investorensseite voraussichtlich nicht stand
- Die erfolgte Umwandlung des Gebäudes F25 unter anderem in ein Studentenwohnheim, legt die Vermutung nahe, dass Wohnheime am Standort genehmigungsfähig sind
- Steigende Studierendenzahlen** sind vor dem Hintergrund der positiven Entwicklung der Hochschule sowie des Ausbaus des Standortes Rüsselsheim als Forschungs- und Entwicklungsschwerpunkt des Automotive Sektors ein deutlicher Hinweis auf ein **Potential für Studierendenwohnheime auch im Opel-Forum**

Standorte der Hochschule und der Studentenwohnheime



Quelle: Kartengrundlage Kober-Kümmerly-Frey (Prinzipdarstellung, o. Maßstab)

Eigene Bearbeitung BNPP REC 2014/11

Studentenwohnheime in Rüsselsheim

 Projektareal

| Name | Standort | Zimmer | Größe Z. | EUR/ Z | EUR/m ² |
|-----------------------------|------------------------|--------|------------------------|-----------|--------------------|
| Studentenwohnheim | | | | | 8,50 - |
| Rüsselsheim Gütlich GbR | An der Lache 4 | 32 | 21 - 28m ² | 190 - 240 | 9,00 |
| Loverix-Hostel | August Bebel-Straße 58 | 100 | 18 m ² | 238 | 13,00 |
| Studierendenwohnheim | | | | | 10 m ² |
| An der Feuerwache | An der Feuerwache 7 | 28 | 20 m ² | 260 | 20,00 |
| Studierendenwohnheim | | | | | 15,00 - |
| Elisabethenstraße | Elisabethenstraße 2 | 66 | 16 - 24 m ² | 255 - 370 | 15,50 |

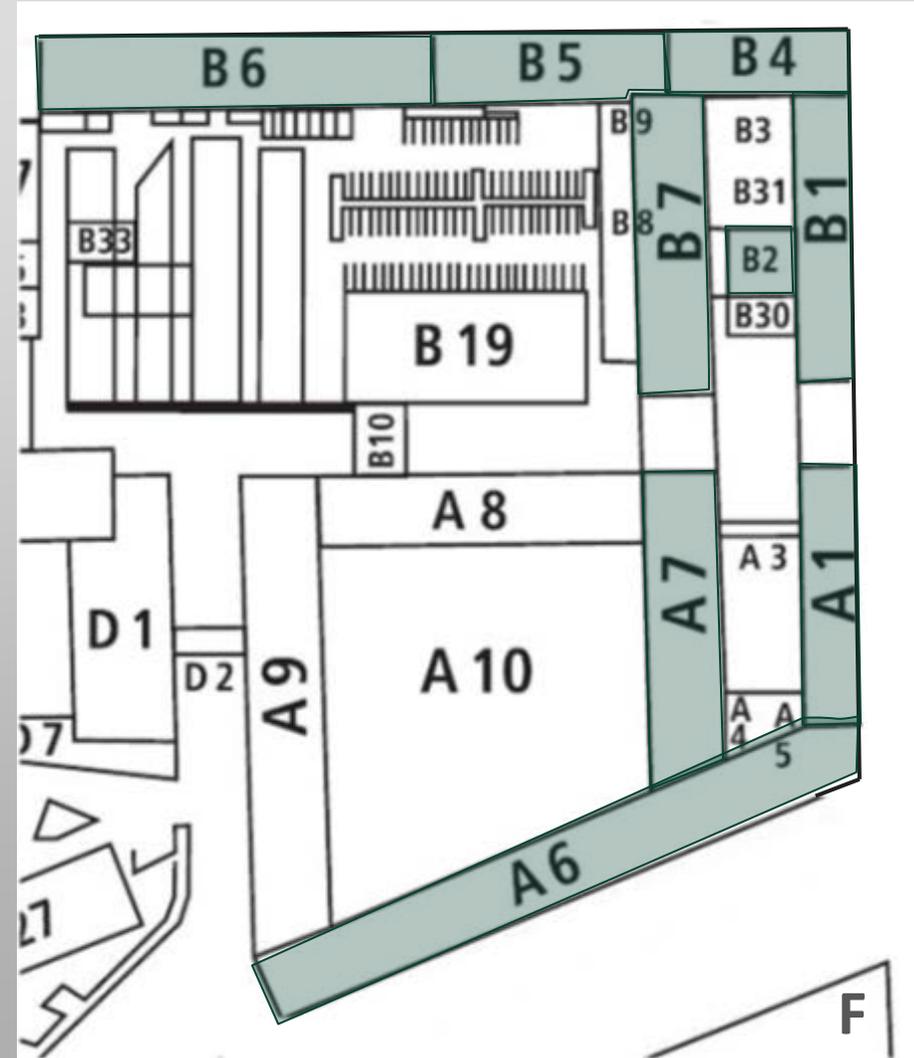
Quelle: Homepage der Anbieter

Flächendimensionen und Vermietungen der Bestandsbebauung A/B

Flächen und Belegung Bereich A/B

| Gebäude | Ebenen | Nutzung in m ² | | | Vermietet | |
|---|--------|---------------------------|---------------|---------------|-----------|--------------|
| | | EG / OG | Keller | Summe | x / - | Laufzeit bis |
| A1 | 4 | 3.330 | 370 | 3.700 | x | 2017 |
| A2 | Keller | 0 | 628 | 628 | - | |
| A3 | Brücke | 25 | 0 | 25 | - | |
| A4/5 | 5 | 747 | 0 | 747 | - | |
| A6 | 5 | 7.035 | 964 | 7.999 | x | 2017 |
| A7 | 5 | 4.190 | 777 | 4.967 | x | 2017 |
| A8 | 4 | 3.512 | 867 | 4.379 | - | |
| A9 | 6 | 6.105 | 1.128 | 7.233 | - | |
| A10 | 1 | 4.014 | 3.162 | 7.176 | - | |
| B1 | 5 | 5.094 | 654 | 5.748 | x | 2017 |
| B2 | 4 | 862 | 150 | 1.012 | x | 2017 |
| B3 | 1 | 320 | 0 | 320 | - | |
| B4 | 5 | 1.237 | 63 | 1.300 | x | 2017 |
| B5 | 5 | 2.754 | 260 | 3.014 | x | 2016 / 2017 |
| B6 | 4 | 4.321 | 561 | 4.882 | x | 2017 |
| B7 | 5 | 4.640 | 599 | 5.239 | x | 2016 / 2017 |
| B8 | Keller | 0 | 262 | 262 | - | |
| B9 | 5 | 203 | 41 | 244 | - | |
| B16 | Brücke | 21 | 0 | 21 | - | |
| B19 | 3 | 2.714 | 444 | 3.158 | - | |
| B31 | 1 | 54 | 0 | 54 | - | |
| B36 | 2 | 236 | 0 | 236 | x | 2017 |
| B38 | Brücke | 21 | 0 | 21 | - | |
| B39 | Keller | 0 | 385 | 385 | - | |
| Summe | | 51.435 | 11.315 | 62.750 | | |
| davon Büro circa | | | | 47.022 | | |
| davon Halle / Keller / Lager | | | | 15.661 | | |
| davon Sonstiges (Brückenbauten etc.) | | | | 67 | | |

Bereich A/B im Detail



Quelle: Eigene Bearbeitung BNPP REC 2014/11



Abgeleitete Flächenanforderungen aus der Potentialanalyse

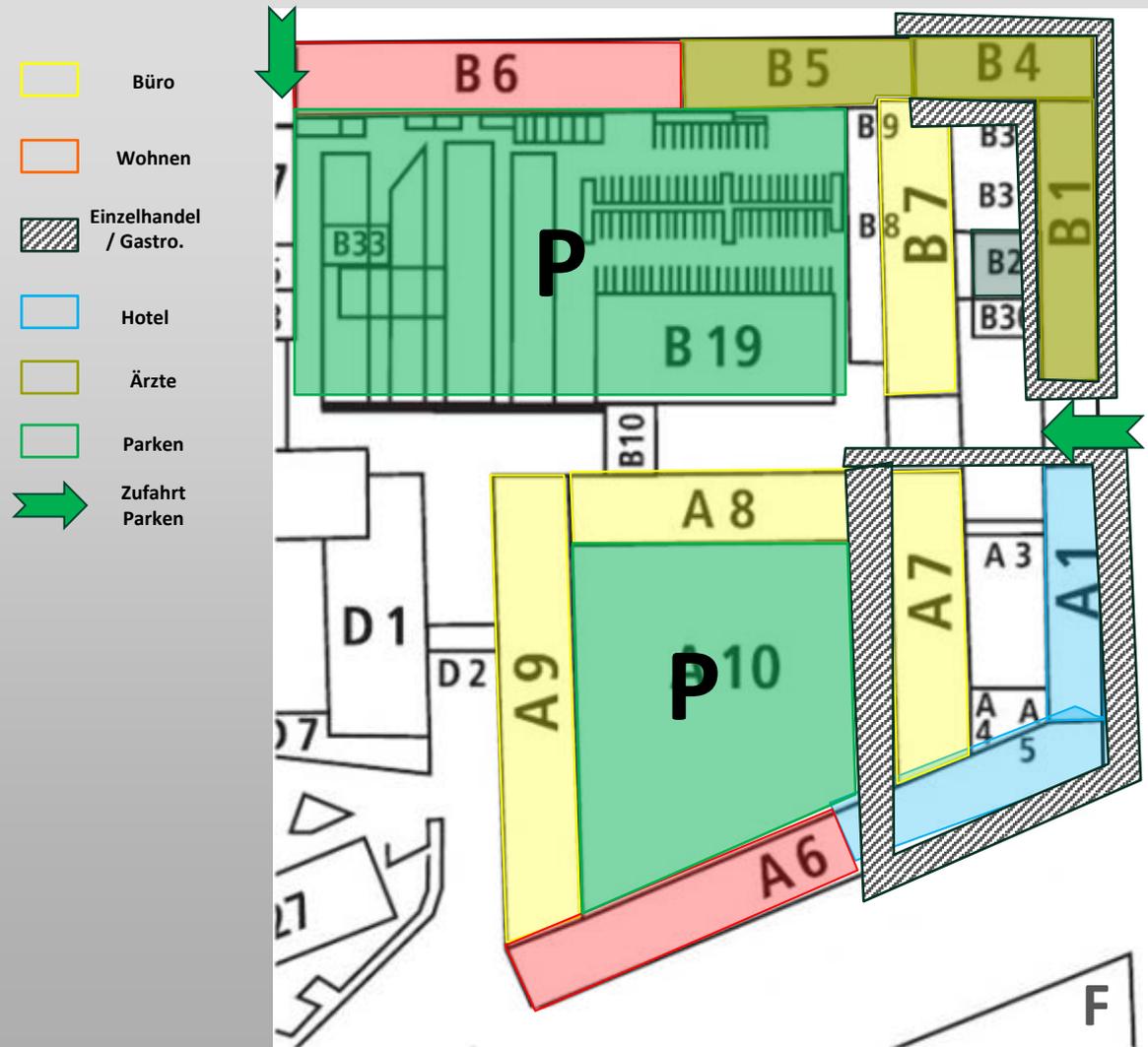
| Nutzung | Ergebnis Prüfung | Flächenanforderung | Anmerkung |
|--|---|---|--|
| Nahversorgung | Grundsätzlich geeignet (Zufahrt MIV notwendig) | ca. 3.000 m ² (max. 7.000 m ²) | Supermarkt (Vollsortimenter) ca. 1.500 -2.000, Discounter ca. 1.000 m ² , Drogeriemarkt 400 - 500 (plus ggf. ergänzende Sortimente) |
| Einzelhandel Kleinteilig | Grundsätzlich geeignet (PKW- Stellpl. notw.) | ca. 50 - 150 m ² | Kleinere Ladenlokale (20 - 50 m ²) für Bäcker, Tabak - Lotto/Totto, Schuster/Reinigung etc.pp. |
| Gastro | Grundsätzlich geeignet (PKW- Stellpl. notw.) | ca. 100 - 200 m ² | Wertiges Gastronomieangebot (incl. Versorgung der bestehenden und zukünftigen Nutzungen im Forum) |
| Büronutzung Konventionell | Grundsätzlich geeignet | ca. 1.500 - 2.500 p.a. (gemeinsam mit C/D) | In Anknüpfung an bereits bestehende Nutzungen und Mieter im Bereich C/D |
| Start ups Automotive | Grundsätzlich geeignet | s.o. (Büro konventionell) | Automotive Schwerpunkt in C/D; Start Ups bislang nicht im Fokus - Etablierung Flächen für 'Gründer' möglich |
| Büronutzung Unkonventionell | Grundsätzlich geeignet | geringer Umfang | Loft: Bislang in Rüsselsheim und im Forum nicht etabliert. Angebotsinduziert nicht unwahrscheinlich |
| Gewerbe kleinteilig / Handwerk | Eingeschränkt möglich | Ggf. in Anknüpfung an Loft- Nutzungen oder Kultur | Handwerk / Gewerbe kein ausgeprägter Markt mit starkem Umsatzvolumen (Anmietung) |
| Hotel / Boardinghaus | Grundsätzlich geeignet | ca. 2.500 bis 5.500 m ² (für beide Nutzungen) | 2-Sterne-Plus Hotels mit i.d.R. 100 bis 200 Zimmern plus ergänzend Boardingshaus |
| Bildung / Weiterbildung | Grundsätzlich geeignet | ca. 2.000 - 4.000 m ² | Tagungs- und Seminarangebote werden bereits in Rüsselsheim genutzt; Angebot möglich - möglichst in Verbindung Bildung mit Tagung mit Seminar mit Kongress und mit einem Hotel |
| Tagung / Kongress | Grundsätzlich geeignet | | |
| Kunst & Kultur | Grundsätzlich geeignet (aber geringe Marktmiete) | eher nur sehr geringer Umfang | Aufgrund zu geringer Miete eher nachrangig. Falls ja: Ergänzende Angebote zur bestehenden Kulturszene |
| öffentl. Einrichtungen | Grundsätzlich geeignet (aber i.d.R. geringe Miete) | ca. 2.000 m ² | Trägt zur Stärkung des Standortes Innenstadt und Opel- Forum bei; ermöglicht stabile cash-flows |
| Gesundheit/ Soz. Dienste | Grundsätzlich geeignet | ca. 5.000 bis 10.000 m ² | Ärztchenhaus plus Pflegedienst mit Tageseinrichtung, Ergo- therapie, Logopädie, Optiker, Akustiker, Sanitätshaus, Apotheke, Reformhaus, Physioth., Fitnesscenter etc. |
| Wohnen / Studierenden- Wohnen | Eingeschränkt möglich | ca. 3.000 bis 5.500 m ² | Wohnen aufgrund ungeklärter Rechtslage im Status Quo schwierig; Studierendenwohnen voraussichtlich mögl. |
| Summe Flächenanforderungen aus Potentialanalyse | | ca. 19.000 bis 36.000 m² | |
| Ergänzend Flächenanforderungen aus Bestandsvermietung | | ca. 15.220 m² | |

Anordnung der Bestandsmieter und möglicher zukünftiger Nutzungen

Schwerpunkt Büro und Ärztehaus

- Das Hotel könnte auch unmittelbar neben dem Bahnhof, mit sehr guter Sichtbarkeit für die Reisenden, angeordnet werden (A1, A6 teilw.)
- Studierendenwohnen könnte auch – analog zum Studierendenwohnheim im Haus F25 – entlang der Bahnlinie platziert werden (B6 teilweise)
- Der erdgeschossige Bereich zum Bahnhofsplatz (A1, A6, A7 etc.) könnte Einzelhandelsnutzungen (plus Gastronomie) aufnehmen
- Der Parkplatz für die Wohn- und Einzelhandelsnutzungen befindet sich dann im Bereich A 10 oder weiterhin im Bereich hinter B5 / B6
- A7, A8, A9 könnten nun den Bestandsmieter Opel aufnehmen plus ggf. zusätzliche Büroflächen für Dritte
- B7 beherbergt bereits die BKK, zusätzlich könnten die öffentlichen Dienste angesiedelt werden, B1 würde für neue Mieter zur Verfügung stehen
- B1, B4 und B5 könnten einen Nutzungsmix aus Ärztehaus, ergänzenden Angeboten und Gastronomie aufnehmen

Mögliche Variante 2 (exemplarische Anordnung der Nutzungen)



Erläuterung der Anordnung und Dimensionierung der Nutzungen (I)

» Die Rahmenbedingungen der Nutzungen orientieren sich an

1. Den Voraussetzungen der Mikrolage und des Grundstücks (Sichtbarkeit, Erreichbarkeit, Anbindung / Erschließung, Werbewirksamkeit, verkehrliche - / Lärm-Belastung etc.)
 2. Der vorhandenen Gebäudestruktur, um den Aufwand im Hinblick auf Investitionen in An-, Um- oder Neubauten möglichst gering zu halten
 3. Dem **Leitbild**, auf dem Areal ein **eigenständiges, lebendiges Quartier mit einem synergetischen Nutzungsmix** zu entwickeln hierzu sollen Nutzungen mit Besucherfrequenzen bewusst auch im Inneren des Areals angesiedelt werden
 4. Dem **Vorrang für Nutzungen**, die aufgrund des Nachfragepotentials und der **Miethöhe** eine **wirtschaftlich tragfähige Entwicklung** ermöglichen
 5. Der **Berücksichtigung der Anforderungen von Projektentwicklern und Investoren** bzw. an der Möglichkeit eines späteren Exits: Investoren bevorzugen in der Regel eher singuläre Nutzungen Eine lagebedingte Kombination gewerblicher Nutzungen (Büro- und Geschäftshaus) wird akzeptiert, aber kaum zum Beispiel ein Mix aus Gewerbe (Büro) und Wohnen
- » Insofern sollte, sofern möglich, eine **vertikale Trennung und anschließende Realteilung der Nutzungen** angestrebt werden
- » Überschlägig stehen im Gebäudebestand (anhand der vorliegenden Flächenermittlungen) circa 47.000 m² oberirdische Nutzfläche für Büro-, Wohn-, Hotelnutzungen zur Verfügung
- » Die Halle A10 weist weitere circa 4.000 m² ebenerdige Fläche für weitere Nutzungen auf

- » Von diesen insgesamt circa 51.000 m² oberirdischer Nutzfläche könnten auf die einzelnen Nutzungen gemäß der vorstehenden, groben Flächenzuordnung entfallen:
- » **Einzelhandel/Gastronomie:**
- Ca. 4.000 bis 5.000 m² ebenerdiger Fläche würden im Bereich Weisenauer- Ecke Marktstraße oder auch zum Beispiel im Bereich des Bahnhofsplatzes arrondiert werden, teilweise wäre eine Überdachung zwischen der Bestandsstruktur erst zu erstellen
 - Der Einzelhandel benötigt neben der zusammenhängenden Fläche auch einen ebenerdigen Antritt bzw. ebenerdige Verkaufsflächen
 - Die **Ecksituation Weisenauer- / Marktstraße würde an die bestehende Frequenz und Auflagen der Innenstadt anknüpfen** bzw. hätte Sichtbarkeit von der Fußgängerzone der City; der **Bahnhofsplatz weist eine hohe Frequenz** auf
 - Zugleich wäre auch eine Sichtbarkeit von den weiteren Auflagen möglich
 - **Stellplätze** könnten straßenrandbegleitend vor dem Objekt in der Marktstraße in Anspruch genommen bzw. geschaffen werden sowie im Bereich der bereits bestehenden Parkmöglichkeiten im Innenhof des Opelforums zwischen den Bestandsgebäuden
 - Eine **zusätzliche Zuwegung** im Sinne des geplanten Durchbruchs in Höhe der Ludwigstraße, wäre wahrscheinlich für den Einzelhandel unabdingbar

Erläuterung der Anordnung und Dimensionierung der Nutzungen (II)

» Büro (und öffentliche Nutzungen):

- Aufgrund der Lärmentwicklung (Bahnlinie) könnte diese Seite für gewerbliche Nutzungen bevorzugt werden (allerdings befindet sich z.B. Studierendenwohnen bereits vis-a-vis an der Bahnlinie in Haus F25)
- **Opel** hat 11.900 m² Bürofläche in mehreren Gebäuden bis 2017 angemietet, darunter auch Teile der Gebäude A1 zur Marktstraße sowie A6 zur Bahn. A1 und A6 bieten insgesamt ca. 10.500 m² oberirdische Fläche – gemeinsam mit einem Teil von A7 könnte der Bedarf von Opel hier zusammengezogen bzw. die Mietfläche nachgewiesen werden. (Archiv mit 888 m² ober- oder unterirdisch ergänzend) Alternativ könnte Opel auch in A7 – A9 angeordnet werden
- Falls Büroflächen an die Halle A10 grenzen, könnte diese auch als **Loftfläche, für Büro, Gewerbe oder Kultur** dienen (wobei Gewerbe und Kultur aufgrund der Miethöhe eher nachrangig zu berücksichtigen sind); alternativ könnte im Bereich A10 auch Parkten angeordnet werden
- Die **BKK**, die 2.432 m² als Teilfläche in B7 bis 2016 angemietet hat und verlängern will, könnte am Standort verbleiben. Die weiteren oberirdischen Flächen des ca. 4.200 m² großen Gebäudes B7 könnten den beiden Nutzungen der **öffentlichen Hand** dienen
- Die Obergeschosse in B1 (Marktstraße) könnten als Bürofläche für neue Mieter angeboten werden oder als Ärztehaus dienen
- Im Erdgeschoss von B1 könnten ergänzende gastronomische Angebote berücksichtigt werden

» Ärztehaus:

- Angeordnet im Inneren des Opel-Forums in den Gebäuden A8 und A9 kann ein Ärztehaus (mit ergänzenden Nutzungen) Frequenzen im Areal erzeugen. Alternativ könnte das Ärztehaus mit Pflege-/Tageseinrichtungen, Fitnesscenter, Reformhaus etc. auch an der Marktstraße angeordnet werden und damit an die Fußgängerzone anknüpfen

» Hotel/Boardinghaus:

- Angeordnet in der Ecksituation zur Marktstraße mit werbewirksamer Blickbeziehung zur City oder unmittelbar am Bahnhofsplatz
- Der Antritt erfolgt von der Weisenauer Straße oder vom Bahnhofsplatz, die beide per ÖPNV und PKW/Taxi gut erreichbaren sind
- **Seminarflächen** sollten in Anbindung zum Hotel in einem der Bürogebäude platziert werden (auch in Kombination mit Fortbildung) oder zum Beispiel einem **Saal** in A10

» Wohnen/Studentenwohnen:

- Angeordnet an der relativ ruhigen Seite zur Weisenauer Straße oder alternativ mit Beziehung zum bestehenden Studierendenwohnheim an der Bahnlinie
- Der Antritt (Haupteingang) könnte jeweils vom Innenhof (Belebung des Quartiers) erfolgen
- Während Studentenwohnen genehmigungsfähig erscheint (erfolgte Realisierung in F25), muss dies für ‚übliches‘ Wohnen noch entsprechend abgesichert werden

Übersicht der Nutzungsdimensionierung

- » **Die Büronutzung dominiert mit circa 40 Prozent Flächenanteil** diese grobe Nutzungsidee – dies ist allerdings vorrangig den beiden **Bestandsmietern Opel und BKK geschuldet**, die zum heutigen Zeitpunkt ca. 14.300 m² Bürofläche angemietet haben. Für eine mögliche Vermietung an dritte bis zumindest 2017 verbleiben somit zunächst insgesamt circa 5.000 m²
- » **Handwerker für Hallenflächen** wurden aufgrund der **niedrigen Mieten** und geringen Vermarktungschancen vorerst eher nicht berücksichtigt
- » Auf ein mögliches **Ärztelhaus** inklusive der umfangreichen ergänzenden Nutzungen entfallen **circa 20 Prozent des Flächenanteils**. Diese Nutzungsoption steht allerdings unter dem **Vorbehalt der Verfügbarkeit von Zulassungen** Dritter bzw. der Umzugsbereitschaft / auslaufender Mietverträge von Dritten und damit zusammenhängend dem Flächenbedarf der ergänzenden Nutzungen
- » **Einzelhandel/Gastronomie sind nur noch mit unter 5.000 m²** und damit einem Flächenanteil von circa 10 Prozent berücksichtigt. Dies entspricht dem genannten, überschlägig ermittelten Flächenbedarf der möglichen Nutzer
- » **Hotel/Boardinghaus und Wohnen/Studierendenwohnen** vereinen jeweils **circa 9 Prozent** dieser groben Nutzungsidee
- » Das vorgesehene Hotel könnte zudem **Flächen für Veranstaltungen, Kongresse, Seminare** in Anspruch nehmen, die **circa 6 Prozent** der überschlägig ermittelten Fläche entfallen
- » **Kunst und Kultur sind vorerst eher nicht vorgesehen**, könnten aber ergänzend etabliert werden. Allerdings stellt die in der Regel sehr **geringe Miethöhe** eine Hürde für ein marktfähiges Konzept dar

Beispiel einer erfolgreichen Bestandssanierung auf dem ehemaligen Opel-Areal



Ehemaliger Bereich F auf der südlichen Seite der Bahnlinie mit unter anderem Gebäude F 25 – Nachnutzung als Studierendenwohnheim und Verwaltungsbau Opel (auf der Rückseite das Neue Gymnasium)

Quelle: Eigene Bearbeitung BNPP REC 2014/10

Spezifikation zu Auftrag und Zweck der angebotenen Analyse

- Die BNP Paribas Real Estate Consult GmbH (BNPPREC) ist Auftragnehmerin der Stadt Rüsselsheim für einen Beratungsauftrag über die Durchführung einer Markt- und Potentialanalyse für das Opel-Forum sowie die Schnittstellen und Synergien mit der Innenstadt
- Die Angaben zur Immobilie beruhen auf den vom Auftraggeber und dem Gebäudenutzer zur Verfügung gestellten Informationen. BNPP REC hat über den Zugang zu allgemein zugänglichen Informationen weitere Informationen vom Auftraggeber und dem Eigentümer des Opel-Forums erhalten. Die Angaben des Auftraggebers und des Eigentümers wurden ungeprüft von BNPP REC übernommen.
- Gegenstand der Beauftragung von BNPP REC ist die Durchführung einer Potenzialanalyse des Opel-Forums und der Rüsselsheimer Innenstadt zur Entwicklung eines Nutzungsgrobkonzeptes für das Opel Forum
- Es war ausdrücklich kein Marktwert gemäß der Wertdefinition von International Valuation Standards Committee (International Valuation Standards IVS 3.1), European Group of Valuers Association (European Valuation Standards EVS 2003) und der Royal Institution of Chartered Surveyors (Appraisal and Valuation Standards PS 3.2) oder ein Verkehrswert im Sinne des §194 Baugesetzbuch zu ermitteln.
- Alle Einschätzungen von BNPP REC dienen ausschließlich dem Zweck, als eine von verschiedenen Grundlagen zur Einschätzung des Potentials und der Vermarktbarkeit herangezogen zu werden.
- Die getroffenen Aussagen und Prognosen wurden nach bestem Wissen und Gewissen erstellt. Sie unterstellen stabile wirtschaftliche und politische Rahmenbedingungen. Die Daten wurden soweit wie möglich durch die verwendeten Quellen und die selbst durchgeführten Erhebungen abgesichert.
- **Sämtliche vorgeschlagenen Nutzungsbausteine- und konzepte sind bezüglich Ihrer Umsetzbarkeit anhand der planungsrechtlichen Vorgaben, Brandschutz, behördlicher Genehmigungsfähigkeit, Statik und Bestandsstruktur vor Umsetzung im Detail zu prüfen.**
- BNPP REC kann keine Gewähr für die volle Gültigkeit, insbesondere der Prognosen, sowie die Vermarktungsmöglichkeiten übernehmen.
- Im Übrigen verweisen wir auf die Allgemeinen Geschäftsbedingungen von BNPP REC