



Machbarkeitsstudie Opel-Areal (Stellantisflächen) Rüsselsheim am Main

Inhalt

1. **Aufgabenstellung**
Seite 2
2. **Positionierung von Rüsselsheim am Main – Key-Facts Makrostandort**
Seite 4
3. **Skizze Entwicklungsvorhaben Stellantisflächen**
Seite 12
4. **Mikrostandortanalyse der Teilflächen**
Seite 15
5. **Nutzungsanalyse Veranstaltungshalle**
Seite 31
6. **Marktanalyse Hotel**
Seite 44
7. **Clusteranalyse „Zukunftsindustrien“**
Seite 52
8. **Marktanalyse Unternehmensimmobilien/Light Industrial**
Seite 65
9. **Marktanalyse Büromarkt**
Seite 83
10. **Marktanalyse Wohnen**
Seite 94
11. **Synopse und Handlungsempfehlungen**
Seite 112



Aufgabenstellung – 1

Der Automobilkonzern Stellantis wird sich in Rüsselsheim am Main auf einen neu gestalteten grünen Campus in unmittelbarer Nähe zu den modernen Fertigungshallen konzentrieren. In diesem Kontext plant Stellantis sich von einer Fläche von ca. 120 ha* des Opel-Werkes zu trennen, eine Teilfläche von rd. 70 ha wurde bereits veräußert**.

Vom Büro AS + P Albert Speer & Partner GmbH wurde, aufbauend auf dem vom Stadtparlament verabschiedeten Rahmenkonzept Zielgruppenanalyse Opelflächen (2021), das Städtebauliche Zielkonzept Rüsselsheim West (2022) mit Entwicklungsszenarien für die künftige Flächennutzung der freiwerdenden Teile des Opel-Werksgebietes erarbeitet.

Die Flächen sind überwiegend mit großvolumigen Gebäuden und Hallenflächen bebaut. Große Teile, insbesondere die Backsteinfassaden stehen unter Denkmalschutz. Zum Teil reichen Flächen an das Zentrum von Rüsselsheim am Main heran.

Vor diesem Hintergrund bietet sich für die Stadt Rüsselsheim am Main die Chance, Teilflächen zu erwerben. Des Weiteren eröffnet sich die Möglichkeit, auch in Kooperation mit den neuen Eigentümern der Opel-Flächen vorausschauend zu den Themen Wohnen und der künftigen gewerblichen/industriellen Entwicklung zu steuern,

neue und innovative Unternehmen anzusiedeln sowie relevante Zukunftsthemen aufzugreifen und umzusetzen.

In diesem Kontext soll eine Studie erarbeitet werden, die

- die Stellung und Positionierung von Rüsselsheim am Main im Rhein-Main-Gebiet aufzeigt (samt Stärken- und Schwächenprofil),
- eine Qualifizierung der freiwerdenden Stellantisflächen vornimmt,
- die gewerblichen/industriellen Potenziale für die freiwerdenden Flächen eruiert (mit Betrachtung von Zukunftsindustrien),
- eine Nutzungsanalyse Wohnen durchführt,
- eine Nutzungsanalyse für Hotels und Veranstaltungshallen mit Empfehlungen zur touristischen Weiterentwicklung in den Blick nimmt,
- eine Synopse inkludiert,
- Ableitungen und Empfehlungen zur Weiterentwicklung des Standorts Rüsselsheim am Main und zu den einzelnen Nutzungen u.a. mit Hinweisen zu einer geordneten Vergabe- und Ansiedlungspolitik trifft.



Stellantis wird sich von rd. 120 ha, die ehemals durch Opel belegt waren, trennen, 70 ha wurden bereits verkauft



Stadt Rüsselsheim am Main stellt Überlegungen an, Teilflächen zu erwerben

* Das Rahmenkonzept Rüsselsheim West (A+P) bezieht sich auf eine Fläche von 112,3 ha.; **Stand: Dezember 2023

Aufgabenstellung – 2

Zur Durchführung der Analyse wurden nachstehende Quellen und Informationsträger herangezogen:

- Unterlagen vom Auftraggeber
- Auswertung statistischer Informationen
- Unternehmenseigene Datenbankinformationen (RIWIS, Objektdatenbank)
- Expertengespräche
- Analyse vorhandener Arbeitsgrundlagen für Rüsselsheim am Main und bisheriger Gutachten und Unterlagen zum Areal (u.a. Städtebauliches Zielkonzept Rüsselsheim am Main am Main West „Rahmenkonzept Rüsselsheim West (2021)“, und Rahmenkonzept Zielgruppenanalyse Opelflächen (2022), beides erarbeitet durch AS + P Albert Speer & Partner GmbH, Zielgruppenanalyse Rüsselsheim von LennardtundBirner)
- Auswertungen externer Quellen zum Veranstaltungsmarkt sowie zum touristischen Markt (Bedarf, Zielgruppen etc.)
- Prognosen von bulwiengesa, u.a. zum Wohnungsmarkt (Bedarf, Zielgruppen etc.) sowie zu den soziodemografischen und -ökonomischen Rahmenbedingungen

- Vorliegende Markt- und Standortanalysen der bulwiengesa AG aus dem Untersuchungsraum sowie anderen Regionen, die sich mit ähnlichen Themenstellungen beschäftigt haben
- Erhebungen und Auswertungen zur Angebots- und Wettbewerbssituation (u.a. bulwiengesa-Objektdatenbank, Internetrecherche, Zeitungsauswertungen, Verbandsinformationen, Immobilienscout-Datenbank, Vor-Ort-Besichtigungen)

Interpretiert und bewertet werden die Ergebnisse vor dem Hintergrund der Erfahrungen der bulwiengesa AG in ihrer deutschland- und europa-weiten Forschungs- und Beratungstätigkeit. Etwaige wirtschaftliche und/oder immobilienwirtschaftliche Auswirkungen, die sich aufgrund der Verbreitung des Coronavirus ergeben können, sind mit Abgabedatum des Gutachtens nicht berücksichtigt.

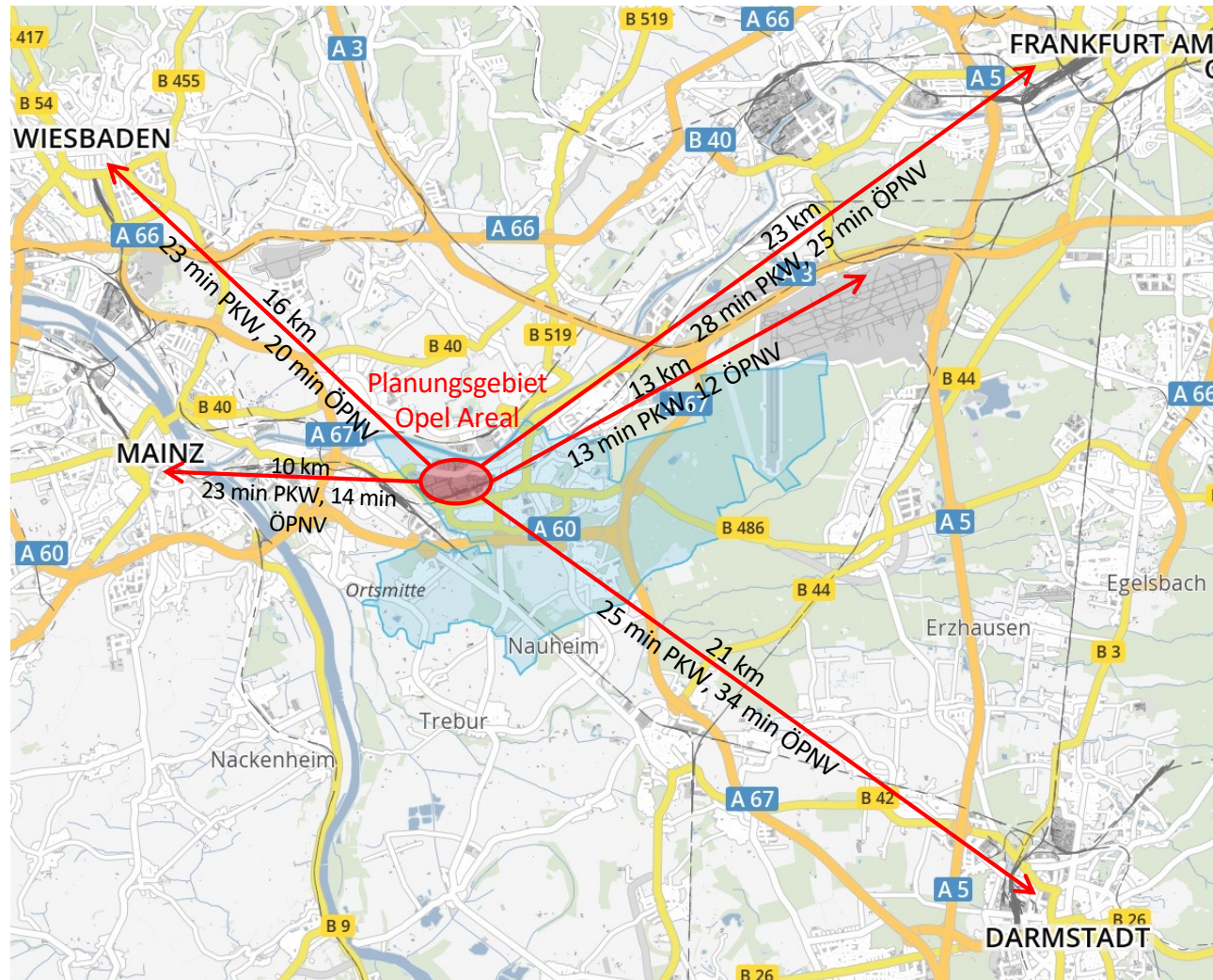


Machbarkeitsstudie mit Nutzungsanalysen für Gewerbe/ Zukunftsindustrien, Wohnen, Hotel/ Veranstaltung soll Empfehlungen zur Weiterentwicklung des Standorts Rüsselsheim am Main geben

1. Aufgabenstellung
- 2. Positionierung von Rüsselsheim am Main – Key-Facts Makrostandort**
3. Skizze Entwicklungsvorhaben Stellantisflächen
4. Mikrostandortanalyse der Teilflächen
5. Nutzungsanalyse Veranstaltungshalle
6. Marktanalyse Hotel
7. Clusteranalyse „Zukunftsindustrien“
8. Marktanalyse Unternehmensimmobilien/Light Industrial
9. Marktanalyse Büromarkt
10. Marktanalyse Wohnen
11. Synopse und Handlungsempfehlungen



Positionierung von Rüsselsheim am Main – Makrostandort



- Attraktive Lage in der Metropolregion FrankfurtRheinMain, Nähe zu den Großstädten Frankfurt a. Main, Mainz, Wiesbaden und Darmstadt und zum Frankfurt Airport.
- Sehr gute Anbindung an den MIV durch die südlich das Stadtgebiet querende A60 mit Verbindungen zur A67 und A671.
- Sehr gute innerörtliche Verkehrsanbindung durch mehrspurig ausgebaute B519 und B43.
- Gute ÖPNV-Anbindung durch zwei Haltepunkte (Bahnhof Rüsselsheim am Main (S- und Regionalbahnhof) und Opel-Werk (S-Bahn)) an der Bahnstrecke Mainz-Frankfurt und gut ausgebautes Buslinienetz; der Flughafen ist in 12, die Frankfurter City in 25 und die Messe Frankfurt in 20 Fahrminuten erreichbar.
- **Sehr gute Lage im Zentrum der wirtschaftsstarke Metropolregion FrankfurtRheinMain mit sehr guter IV- und ÖPNV-Anbindung zu den nächstgelegenen Großstädten**

Kartenquelle: OpenStreetMap

Erklärung: Entfernung zwischen den jeweiligen Innenstädten/Hbf bzw. Pkw-Reisezeit bei typischer Verkehrslage; Distanz Luftlinie

Positionierung von Rüsselsheim am Main – Flugverkehr über den Flughafen Frankfurt am Main



Kartenquelle: Google Maps

Erklärung: Entfernung in Stunden zwischen dem Flughafen Frankfurt Main und ausgewählten nationalen und internationalen Destinationen

Makrostandort – Soziodemografie

	Rüsselsheim	Groß-Gerau Stadt	LK Groß-Gerau	Hessen	Deutschland
Einwohner und Prognose					
Einwohner 31.12.2022	67.277	26.418	280.308	6.391.360	84.358.845
Bevölkerungsentwicklung 2012–2017	7,8%	3,8%	5,2%	3,8%	2,8%
Bevölkerungsentwicklung 2017–2022	3,6%	6,4%	3,3%	2,4%	1,9%
Bevölkerungsprognose ¹ 31.12.2022 – 31.12.2037	8,3%	-0,4%	5,5%	-1,1%	-2,3%
Altersstruktur (2021)					
0-19 Jahre	21,6%	20,1%	20,2%	18,9%	18,5%
20-34 Jahre	19,7%	17,0%	18,2%	18,5%	18,0%
35-64 Jahre	40,0%	42,1%	41,9%	41,4%	41,3%
65+ Jahre	18,7%	20,8%	19,7%	21,2%	22,1%

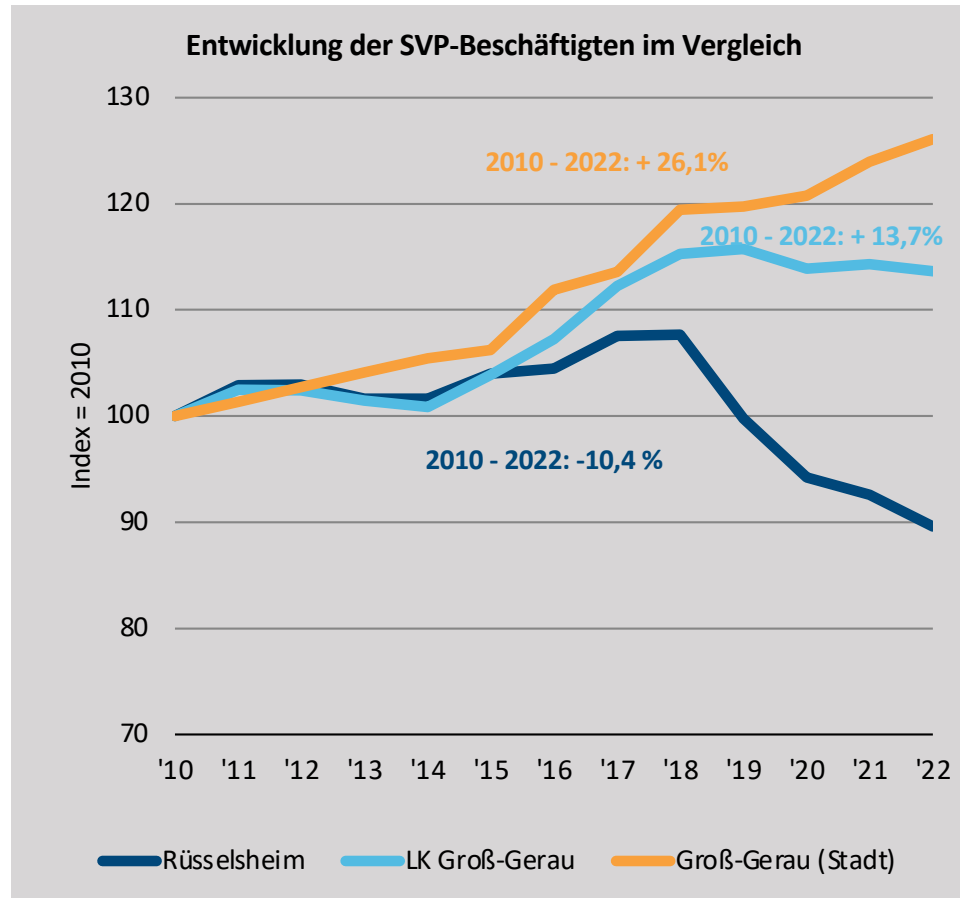
- **Positive Bevölkerungsentwicklung in Rüsselsheim am Main** in den vergangenen 10 Jahren – im Zeitraum 2012-2017 sogar mit einem Wachstum von 7,8 %
- **Bevölkerungsanstieg von 8,3 % innerhalb der kommenden 15 Jahre für Rüsselsheim am Main erwartet** – überdurchschnittlich im Vergleich zum Landkreis sowie der Stadt Groß-Gerau und dem Land Hessen bzw. dem Bund
- **Vergleichsweise junge Altersstruktur in Rüsselsheim am Main**; überproportionaler Anteil der Altersgruppen bis 34 Jahren (41,3 %)

Makrostandort – Sozioökonomie – 1

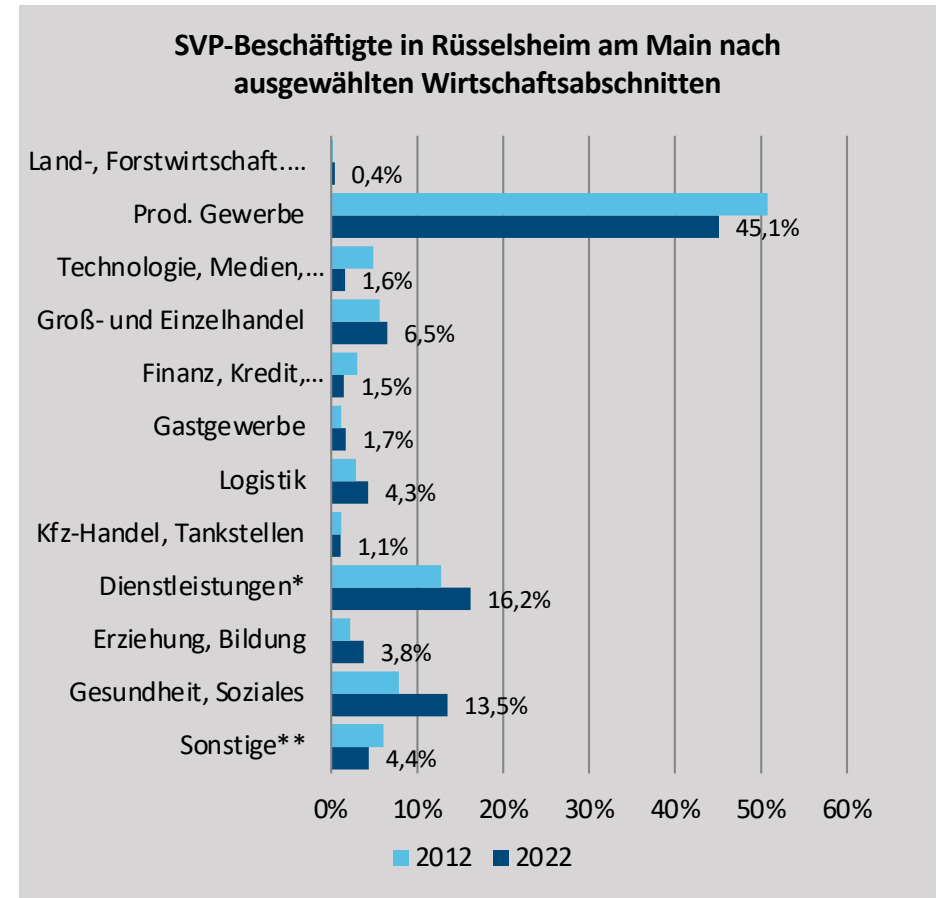
	Rüsselsheim a. Main	Groß-Gerau (Stadt)	LK Groß-Gerau	Hessen	Deutschland
Kaufkraft und Arbeitslosenquote					
Kaufkraftindex ¹	93,2	104,6	100,8	103,4	100
Arbeitslosenquote 2022 ²	7,0%	k.A.	5,0%	4,8%	5,3%
Pendlerverflechtungen ³					
Einpendler (2022)	21.333	9.502	53.454	423.660	-
Auspendler (2022)	19.245	8.100	71.050	289.822	-
Pendlersaldo (2022)	2.088	1.402	-17.596	133.838	-
<i>Pendlersaldo im Vergleich (2012)</i>	11.342	<i>1.059</i>	<i>-7.319</i>	<i>134.360</i>	-
SVP-Beschäftigung ³ und BIP je Einwohner in 2019					
SVP-Beschäftigte (2022)	28.630	12.241	99.270	2.711.176	34.443.701
<i>SVP-Beschäftigte im Vergleich (2012)</i>	32.909	<i>9.970</i>	<i>89.474</i>	<i>2.295.315</i>	<i>29.280.034</i>
Entw. SVP-Beschäftigte (2012-2022)	-4.279	2.271	9.796	415.861	5.163.667
Bruttowertschöpfung	70.269	k.A.	46.315	42.420	41.810

- Die Kaufkraftkennziffer in Rüsselsheim am Main liegt mit 93,2 Punkten unter dem Bundesschnitt, die Arbeitslosenquote mit 7,0 % hingegen darüber.
 - Einpendlerüberschuss in Rüsselsheim am Main hat sich gegenüber 2012 deutlich verringert: 21.333 Einpendler stehen 19.245 Auspendlern in 2022 gegenüber – im Vergleich zum Jahr 2012 Rückgang des Pendlersaldos um 9.254 Personen.
 - Entgegen dem Trend in den Vergleichsregionen verzeichnete Rüsselsheim am Main im Zeitraum von 2012 bis 2022 einen Rückgang der SVP-Beschäftigten. Rüsselsheim am Main zeichnet sich durch eine hohe Bruttowertschöpfung je EW aus im Vergleich zum Land, Bund und dem Landkreis.
- **Rückzug von Opel aus Rüsselsheim am Main konnte bislang nicht komplett durch neue Arbeitsplätze kompensiert werden. Sowohl die Beschäftigtenzahlen als auch der Pendlerüberschuss haben sich rückläufig entwickelt.**

Makrostandort – Sozioökonomie – 2



Quelle: BA für Arbeit, SVP-Beschäftigte jeweils zum 30.06.



Quelle: RIWIS, Bundesagentur für Arbeit, jeweils 30.06.

- Dienstleistungen: Rechts-, Steuer, Unternehmensberatung, sonst. Höhere unternehmensbezogene Dienstleistungen, Öffentliche Verwaltung
- ** Sonstige: (Kunst, Unterhaltung und Erholung, Erbringung sonstiger DL, Private HH mit Hauspersonal; Herstellung von Waren/Erbringung von DL durch private HH)

➤ **Nach wie vor sehr hohe Bedeutung des Produzierenden Gewerbes**

➤ **Deutlicher Rückgang der SVP-Beschäftigten in Rüsselsheim am Main selbst in Boomphase, weil Opel seine Arbeitsplätze abgebaut hat, was in Teilen aber abgefangen werden konnte, während der Landkreis und die Stadt Groß-Gerau (allerdings bei deutlich niedrigeren Beschäftigtenzahlen) ein hohes Wachstum erzielten.**

Makrostandort – Spotlight: Prägende Wirtschaftsabschnitte und bedeutende Arbeitgeber und Einrichtungen

Produzierendes Gewerbe nach wie vor mit hoher Bedeutung (SVP-Beschäftigtenanteil: 45,1 %), aber Rückgang um 5,7 % Prozentpunkte innerhalb der letzten 10 Jahre.

Beschäftigungsrückgang auch in den Wirtschaftsabschnitten Technologie, Medien, Telekommunikation (-3,3 %), Sonstige¹ (-1,7 %), Finanzen, Kreditwesen, Versicherung (-1,5 %) und Kfz-Handel, Tankstellen (-0,1 %)

Prägende Wirtschaftscluster und Einrichtungen:

- Automotives Cluster nach wie vor prägende Leitindustrie²:
 - Opel Automobile GmbH und Peugeot Deutschland GmbH (Mutterkonzern Stellantis)
 - Hyundai Motor Europe Technical Center GmbH (Bau eines neuen Forschungscampus geplant) im Fokus der Forschung steht emissionsfreie Mobilität
 - SEGULA TECHNOLOGIES GmbH, Ingenieurdienstleister, dieser übernimmt auch viele Aufgaben für den Stellantis-Konzern

- Hochschule RheinMain mit Campus Rüsselsheim am Main mit rd. 2.800 Studierenden³. Der Schwerpunkt liegt auf Ingenieurwissenschaften, u.a. Elektrotechnik, Maschinenbau, Produktions-, Medien-, Umwelt- und Informationstechnik, Physik, Wirtschaftsingenieurwesen. Diverse Institute u.a. Institut für Nachhaltige Mobilität und Energie (INME), Institut für Umwelt- und Verfahrenstechnik (IUVT), Institut für Mikrotechnologien (Mtech). Aus dem Hochschulumfeld heraus haben sich auch mehrere Unternehmen bzw. Start Up (u.a. Bereich Wasserstofftechnologie Archigas GmbH) neu gegründet.

Wachsende Wirtschaftsabschnitte sind Gesundheit, Soziales (+5,6 %) (Rüsselsheim am Main verfügt über das GPR Klinikum (Krankenhaus der Schwerpunktversorgung) mit breitem Behandlungsspektrum), Dienstleistungen (+3,4 %), Erziehung, Bildung (+1,6 %), Logistik (+1,4 %) und der Groß- und Einzelhandel (+0,9 %)

Quelle: ¹ Sonstige: Kunst, Unterhaltung und Erholung, Erbringung sonstiger DL, Private HH mit Hauspersonal, Herstellung von Waren/Erbringung von DL durch private HH

² Vgl. dazu Zielgruppenanalyse Rüsselsheim, 29.10.21, erarbeitet durch LennardtundBirner

³ <https://www.hs-rm.de/de/hochschule/profil/#zahlen-und-fakten-933>

SWOT - Positionierung von Rüsselsheim am Main

Stärken	Schwächen
<ul style="list-style-type: none"> • Sehr gute Lage in einem wirtschaftsstarken Raum mit sehr guter ÖPNV- und IV-Anbindung, schnelle Erreichbarkeit der nächstgelegenen Großstädte und dem Frankfurt Airport • Sehr gut ausgebautes innerörtliches Straßennetz • Positive Bevölkerungsentwicklung in der Vergangenheit und positive Prognose für die Zukunft • Vergleichsweise „junge“ Bevölkerung • Nach wie vor attraktive Unternehmen aus der Mobilitätsbranche angesiedelt • Durch Unternehmen und Hochschule RheinMain Nukleus für Forschung und Start Ups und hohe Verfügbarkeit von Ingenieuren und Beschäftigten mit technischer Ausbildung 	<ul style="list-style-type: none"> • Rückläufige SVP-Beschäftigtenzahlen, weil sich Opel über Jahre aus Rüsselsheim am Main zurückgezogen hat und keine adäquate Kompensation erfolgte, auch weil Flächen nicht freigegeben wurden • Vergleichsweise hohe Arbeitslosenquote • Rückgang der Gewerbesteuererinnahmen • Weiterhin negative Entwicklung der Pendlersalden und damit Rückgang der Anzahl der Beschäftigten in Rüsselsheim am Main
Chancen	Risiken
<ul style="list-style-type: none"> • Im Großraum RheinMain größtes Potenzial an Gewerbe- und Wohnflächen • Diversifizierung der Wirtschaftsstruktur und Ansiedlung von Gewerbe und Industrie mit hohem Wachstumspotenzial • Im Vergleich äußerst attraktiver Wohnstandort im RheinMain-Gebiet 	<ul style="list-style-type: none"> • Belegung der Flächen mit Nutzungen, die ein ungünstiges Flächen-/Beschäftigtenverhältnis aufweisen mit der Folge weiterer Erosion der Beschäftigung, was die Kaufkraft und Ausgaben vor Ort bzw. in der Innenstadt, aber auch die Ausgaben der Einwohner und Beschäftigten im Kultur- und Veranstaltungsbereich weiter schwächt

Inhalt

1. Aufgabenstellung
2. Positionierung von Rüsselsheim am Main – Key-Facts Makrostandort
- 3. Skizze Entwicklungsvorhaben Stellantisflächen**
4. Mikrostandortanalyse der Teilflächen
5. Nutzungsanalyse Veranstaltungshalle
6. Marktanalyse Hotel
7. Clusteranalyse „Zukunftsindustrien“
8. Marktanalyse Unternehmensimmobilien/Light Industrial
9. Marktanalyse Büromarkt
10. Marktanalyse Wohnen
11. Synopse und Handlungsempfehlungen










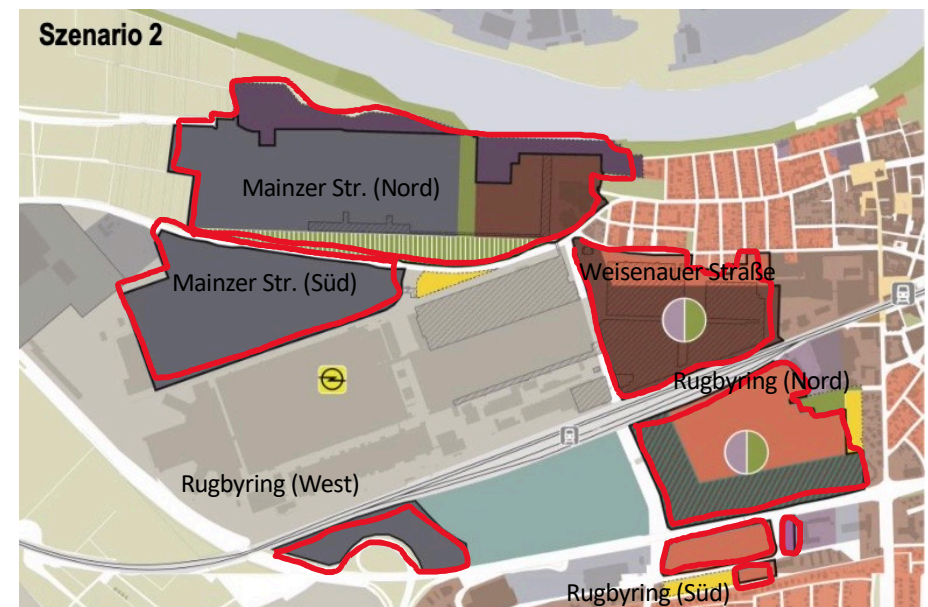
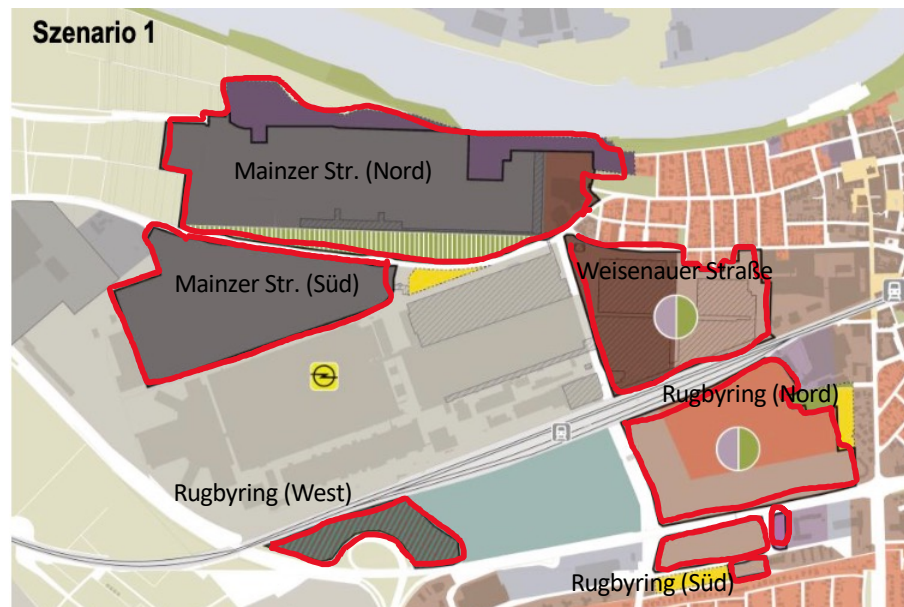
Kurzskizze: Rahmenkonzept Rüsselsheim Zielgruppenanalyse Opelflächen – Rahmenkonzept Rüsselsheim West (AS+P)

Ausgangslage: Rahmenkonzept Zielgruppenanalyse Opelflächen „Rahmenkonzept Rüsselsheim West“ (2021) wurde vom Stadtparlament verabschiedet.

Dieses sieht in **Szenario 1** eine West-Ost-Gliederung vor, mit Gewerbe-/Industriegebieten im Westen und Wohn- und Mischgebieten im Osten und Süden.

Szenario 2 sieht hingegen eine differenzierte Entwicklung mit einer höheren Wohnnutzung vor.

Flächenbilanz Rahmenkonzept		Szenario 1	Szenario 1
	Wohnen	9,4 ha	16,5 ha
	Mischgebiet	18,0 ha	0 ha
	Technologie	5,3 ha	7,9 ha
	Urbanes Gewerbe	11,9 ha	19,8 ha
	Gewerbe / Industrie	59,3 ha	58,1 ha
	Öffentliche Freifläche / Soziale Infrastruktur	8,0 ha	9,6 ha
	Erweiterung Feuerwehr	0,4 ha	0,4 ha
Gesamt		112,3 ha	112,3 ha



¹ ohne Bestand; F2, F3 anteilig 20 %, ² ohne Bestand, F1 absolut; F2, F3 anteilig 20 %

Kurzskizze: Städtebauliches Zielkonzept Rüsselsheim West (AS+P)

AS+P hat aufbauend auf dem Rahmenkonzept Rüsselsheim Zielgruppenanalyse Opelflächen – Rahmenkonzept Rüsselsheim West (2021) eine Konkretisierung vorgenommen und das Städtebauliche Zielkonzept Rüsselsheim West bzw. einen Strategieplan mit zwei Entwicklungsszenarien für die künftige Flächennutzung erarbeitet. Im Detail sieht das Städtebauliche Zielkonzept Rüsselsheim West folgende Nutzungen in zwei Szenarien vor:

	Szenario 1	Anteil %	Szenario 2	Anteil %
Gesamtfläche (ha)	120,34	100	120,34	100
Entwicklungsfläche Wohnen	7,22	6,0	13,6	11,3
Entwicklungsfläche Mischgebiet	7,21	6,0	7,74	6,4
Entwicklungsfläche Gewerbe	23,64	19,6	25,74	21,4
Bestandsflächen Gewerbe	36,72	30,5	27,22	22,6
Bestandsflächen Infrastruktur	11,77	9,8	8,42	7,0
Verkehrsflächen	17,58	14,6	19,66	16,3
Grünflächen	16,21	13,5	17,93	14,9

- **Szenario 2 sieht deutlich mehr Wohnen vor als Szenario 1. Demgegenüber ist die Fläche für Gewerbe (Entwicklung und Bestand) in Szenario 1 deutlich höher.**

1. Aufgabenstellung
2. Positionierung von Rüsselsheim am Main – Key-Facts Makrostandort
3. Skizze Entwicklungsvorhaben Stellantisflächen
- 4. Mikrostandortanalyse der Teilflächen**
5. Nutzungsanalyse Veranstaltungshalle
6. Marktanalyse Hotel
7. Clusteranalyse „Zukunftsindustrien“
8. Marktanalyse Unternehmensimmobilien/Light Industrial
9. Marktanalyse Büromarkt
10. Marktanalyse Wohnen
11. Synopse und Handlungsempfehlungen



Mikrostandort – Baufelder



Sechs Grundstücksareale



Backsteinfassaden stehen unter Denkmalschutz

Mikrostandort – Teilbereich Mainzer Straße (Nord)

Variante 1



Variante 2



➤ **Variante 2 sieht mehr Neubauten vor als Variante 1 und auch Wohnen**

Freistellen der stadtbildprägenden Werksfassade; neue „grüne“ Stadteinfahrt mit Solitärbauten

Variante 1: Dreiteilung der Gesamtfläche, Erhalt des ehem. Motorenwerks der Halle 55, westl. der Halle neue Baufelder für großfl. Gewerbe, östlich urbanes Gewerbe mit Anbindung Mainufer; Bildungszentrum bleibt

Variante 2: Erhalt des denkmalgeschützten Südteils M55, darum gruppiert flexibel parzellierbare Baufelder; Grünzäsur zwischen traditionellem und stadtvträglichem Gewerbe; Integration Parkdeck; Stadtseitig: Entwicklungsoption Büro/Wohnen am Wasser

	Variante 1	Variante 2
Gesamtfläche (qm)	475.800	475.800
Grünflächen	79.400	83.740
Verkehrsflächen	59.900	51.500
<i>Entwicklungsflächen</i>		
– Wohnen	0	4.500
– Mischgebiet	56.400	56.400
– Gewerbe	75.400	146.600
Erhalt Bestandsgebäude	107.000	62.900
Erhalt Infrastruktur	97.700	84.160

Mikrostandort – Teilbereich Mainzer Straße (Süd)



Erhalt der Großen Halle K65, Fläche bleibt gewerblich-industriell genutzt.

Ziele: Schaffung einer prägnanten baulichen Raumkante und intensivere Begrünung entlang der Mainzer Straße

Mainzer Straße (Süd)	
Gesamtfläche (qm)	217.270
Grünflächen	23.850
Verkehrsflächen	2.120
<i>Entwicklungsflächen</i>	
– Wohnen	-
– Mischgebiet	-
– Gewerbe	68.120
Erhalt Bestandsgebäude	123.180
Erhalt Infrastruktur	-

- **Bestehende große Halle K65 bleibt erhalten und wird wieder durch Gewerbe genutzt, insgesamt stehen für Gewerbe einschließlich der Entwicklungsflächen für Gewerbe 191.300 qm zur Verfügung.**

Mikrostandort – Teilbereich Weisenauer Straße

Variante 1



Variante 2



Wiederherstellung des historischen und heute überbauten Wegekreuzes
Variante 1: Kleinteilige Arrondierung der Wohnnutzung an der Weisenauer Str.; Gebäude H32 wird zu Wohnen umgenutzt; insgesamt rd. 230 WE; verkehrliche Trennung Wohnen/Gewerbe; auf der Nordseite entstehen klein-teilig nutzbare Gewerbehöfe; südl. der Mittelachse Erhalt bestehender Hallen und der prägenden Werksfassade zur Bahn
Variante 2: deutliche Weiterentwicklung Wohnnutzung im Anschluss an bestehendes Wohngebiet; insgesamt rd. 630 WE; Zäsur durch Quartierspark mit sozialer/kultureller Infrastruktur; südlicher Teil des Werksgeländes bleibt erhalten und wird weiterhin gewerblich genutzt.

	Variante 1	Variante 2
Gesamtfläche (qm)	184.000	184.000
Grünflächen	6.850	11.800
Verkehrsflächen	50.100	56.500
<i>Entwicklungsflächen</i>		
– Wohnen	17.150	39.300
– Mischgebiet	2.900	12.000
– Gewerbe	36.000	-
Bestand/Ergänzung Gewerbe	71.000	64.000

- **Variante 1:** Gebäude H32 wird zur Wohnnutzung, darüber hinaus nur kleinteilige Arrondierung der Wohnnutzung; Entwicklung von kleinteilig nutzbaren Gewerbehöfen.
- **Variante 2:** Diese sieht deutlich mehr Wohnen vor, die angelagert an die bestehenden Wohnungen entstehen und in diesem Zuge auch mehr Grünflächen mit einem Quartierspark.

Mikrostandort – Teilbereich Rugbyring (Nord)

Variante 1



Variante 2



Landschaftselemente Quartierspark, Lärmschutz und Grünzone bei beiden Varianten gleich

Variante 1: Erhalt Gebäudeensemble entlang Rugbyring; nördlich anschließend Wohnfolgeeinrichtungen angeordnet; drei Wohncluster gruppieren sich um Quartierspark; landschaftlich gestalteter Lärmschutzwall entlang Bahnstrecke; etwa 920 WE realisierbar

Variante 2: Erhalt Adam-Opel-Haus und Hauptgebäude des Design Centers; Büro- und Mischnutzung entlang des Rugbyrings; zusammenhängendes Wohngebiet; insgesamt rund 1.360 WE

	Variante 1	Variante 2
Gesamtfläche (qm)	232.250	232.250
Grünflächen	51.950	51.950
Verkehrsflächen (inkl. Ladefarm)	51.700	66.700
<i>Entwicklungsflächen</i>		
– Wohnen	49.800	68.500
– Mischgebiet	12.800	23.000
– Gewerbe	-	-
Bestand/Gewerbe/Büro	66.000	22.100

➤ **Schwerpunkt liegt auf Wohnen, dabei sieht Variante 1 mehr Gewerbe und weniger Wohnen vor als Variante 2.**

Mikrostandort – Teilbereich Rugbyring (Süd)

Variante 1



Variante 2



Variante 1: Erhalt beider Parkhäuser; Nutzung Büro/Handel im „Zwischenraum“; Wohnnutzung westlich Kita; Erweiterungsfläche für die bestehende Feuerwache

Variante 2: gestalterische und ökologische Aufwertung des Parkhausstandortes; Wohnquartier eingebettet in „grünen Rahmen“ entlang der Hauptverkehrsstraßen; Konfiguration ermöglicht rund 460 Wohneinheiten

	Variante 1	Variante 2
Gesamtfläche (ohne Feuerwehr qm)	39.470	39.470
Grünflächen	-	7.990
Verkehrsflächen	-	7.810
<i>Entwicklungsflächen</i>		
– Wohnen	5.270	23.670
– Handel/Dienstleistung	14.200	-
Bestand Parkhäuser (Grundstücke)	20.000	-

➤ **Variante 2 sieht deutlich mehr Wohnen vor, in Variante 1 sind auch Handel/Dienstleistungen vorgesehen und der Erhalt der Parkhäuser.**

Mikrostandort – Teilbereich Rugbyring (West)

Variante 1



Variante 2



- Städtische Randlage
- Gewerblich-industrielle Vorprägung des Umfelds
- Ungünstiger Flächenzuschnitt
- Begrenzte Erschließungsqualität
- Einzig für gewerblich-industrielle Nutzungen geeignet

	Variante 1	Variante 2
Gesamtfläche (qm)	54.650	54.650
Grünflächen	-	-
Verkehrsflächen	12.000	12.000
<i>Entwicklungsflächen</i>		
– Gewerbe	42.650	42.650
Bauvolumen (qm BGF)	29.990	21.550
Hallenstruktur (I – gesch.)	19.100	18.100
Hallenstruktur (II – gesch.)	7.890	3.450

- **Schwerpunkt liegt auf Gewerbe**
- **Die beiden Varianten unterscheiden sich nur hinsichtlich der Gebäudeanordnung und dem Büroanteil**

Überblick über die unter Denkmalschutz stehenden Gebäude und Fassaden



- **Mainzer Straße Nord: Die Backsteinfassaden entlang der Mainzer Straße sowie Teilbereiche des Gebäudes M55 sowie die Halle M1 stehen unter Denkmalschutz**
- **Weisener Straße: Hier stehen verschiedene Gebäude und Backsteinfassaden unter Denkmalschutz**

Bodenschadstoffe auf den Entwicklungsarealen



➤ **Bodenschadstoffe konzentrieren sich vor allem auf den Arealen Mainzer Straße Nord und Weisener Straße**

Mikrostandort – Lage der Stellantistellflächen

Teilbereich Mainzer Straße Nord / M-Areal

Charakteristik/Lage/Sichtbarkeit: Areal mit rd. 47,85 ha grenzt unmittelbar westlich an Parkflächen/Mainuferflächen und Wohnbebauung an und im Weiteren findet sich der Stadtkern.

Die Stadtmitte ist vom östlichen Teilbereich des Areals in rund 10 Gehminuten fußläufig zu erreichen. Insgesamt größte zusammenhängende Fläche.

Gute Sichtbarkeit von der Mainzer Straße und teils Main.

Verkehrsanbindung:

IV: Sehr gute verkehrliche Erreichbarkeit über die südlich vorbeiführende Mainzer Straße mit gut ausgebauten Kreuzungsbereichen. Darüber gute Anbindung an die B43 und über die Darmstädter Straße zur B519 sowie im Weiteren zur A60 gegeben.

ÖPNV: Zwei Bushaltestellen (Rüsselsheim am Main Opelort 60 u. Rüsselsheim am Main Bereich Service, Linie 72) an der Mainzer Straße. Vom östlichen Teilbereich des Areals ist der Bahnhof Rüsselsheim am Main (S-Bahn u. Regionalbahn) in 15 bis 20 Gehminuten zu erreichen. Künftig, wenn eine Zuwegung über das HDGJ-Areal umgesetzt werden kann, auch Anbindung über S-Bahn-Haltepunkt Opelwerk.

Hafenanbindung: Durch nördlich liegenden Main, Schaffung einer Anbindung an das Wasserstraßennetz möglich.

Schienenverkehr: Keine Anbindung an den Schienenverkehr

Bebauung/Denkmalerschutz: Die Backsteinfassaden entlang der Mainzer Straße sowie Teilbereiche des Gebäudes M55 und die Halle M1 (Alte Schmiede) stehen unter Denkmalschutz.



- **Sehr gute Eignung für Gewerbe unterschiedlichster Art (auch Anschluss an den Main/Wasserstraßennetz möglich), wengleich Teilbereiche bzw. Fassaden unter Denkmalschutz stehen.**
- **Im östlichen Teilbereich des Areals schließt Wohnnutzung an und es besteht eine gute Blickbeziehung auf das Mainufer, hier sind auch Freizeitnutzungen im Übergang zur Wohnbebauung bzw. Stadtzentrum gut vorstellbar.**



Mainzer Straße Nord / M-Areal bietet mit 47,85 ha das größte Flächenpotenzial



Backsteinfassaden und Halle M1 (Alte Schmiede) mit Denkmalschutz belegt

Mikrostandort – Lage der Stellantistellflächen

Teilbereich Mainzer Straße Süd / K65-Areal

Charakteristik/Lage/Sichtbarkeit: Areal mit rd. 21,7 ha erstreckt sich südlich entlang der Mainzer Straße. Umfeldnutzung ist rein gewerblich geprägt, das Areal wird vom Opel-Werksgelände im Süden, Osten und Westen eingeschlossen. Im Westen hat Ikea Flächen erworben, um dort künftig ein Logistikzentrum zu errichten. Nördlich finden sich eine Aral-Tankstelle und die Entwicklungsflächen Teilbereich Mainzer Straße Nord / M-Areal.

Gute Sichtbarkeit von der Mainzer Straße.

Verkehrsanbindung:

IV: Sehr gute verkehrliche Erreichbarkeit über die gut ausgebaute Mainzer Straße mit mehreren gut ausgebauten Kreuzungen zur Erschließung der Flächen. Über die Mainzer Straße ist zudem eine gute Anbindung an die B43 und über die Darmstädter Straße zur B519 und im weiteren zur A60 gegeben.

Schienerverkehr: Keine Anbindung an den Schienenverkehr.

ÖPNV: Zwei Bushaltestellen entlang der Mainzer Straße (Linie 72). Künftig, wenn Zuwegung über das HDGJ-Areal umgesetzt werden kann, auch Anbindung über S-Bahn-Haltepunkt Opelwerk.

Bebauung/Denkmalschutz: Kein Denkmalschutz.



- **Klassischer Gewerbestandort, der von Gewerbenutzungen umschlossen wird. Sehr gute Eignung für Gewerbe unterschiedlichster Art.**



Mainzer Straße Süd / K65-Areal

bietet 21,7 ha, Areal wird von Opel-Werksflächen umschlossen



Mit Opel-Werksgelände, rein gewerblich geprägtes Umfeld

Mikrostandort – Lage der Stellantisteilflächen

Teilbereich Weisenauer Straße / HDGJ-Areal:

Charakteristik/Lage/Sichtbarkeit: Areal mit rd. 18,4 ha erstreckt sich südlich entlang der Weisenauer Straße, westlich und südlich grenzt die Werkstraße das Areal ein und im Osten die Heinrichstraße.

Die Stadtmitte ist vom Grundstücksareal in 8 bis 15 Gehminuten fußläufig und damit gut zu erreichen.

Nördlich grenzt Wohnbebauung an, im Süden verläuft die Bahntrasse, westlich findet sich der geplante GreenCampus von Opel, das Opel Werksgelände und im Osten schließt die Motorworld an.

Eher introvertierte Lage, da die Weisenauer Str. schmal ausgebildet ist und eher Wohnstraßencharakter hat.

Verkehrsanbindung:

IV: Verkehrliche Erreichbarkeit über die Weisenauer Straße (sehr schmal ausgebildet), die zur Mainzer Str. und B43 bzw. über die Markt- u. Darmstädter Str. zur B43 und B59 führt. Künftig Verbesserung durch neue Straßentrasse am westlichen Rand des Areals.

ÖPNV: Der Bahnhof Rüsselsheim am Main samt Bushaltestelle ist in rd. 7 bis 15 Gehminuten vom Areal zu erreichen, ebenso der Bahnhof Opelwerk.

Schienerverkehr: Schaffung einer Anbindung an das Schienennetz möglich.

Bebauung/Denkmalerschutz: Zahlreiche Gebäude u. Fassaden stehen unter Denkmalschutz.



- **In Weiterentwicklung des Wohngebietes ist im nördlichen Teil gut Wohnnutzung vorstellbar.**
- **Südlich bieten sich durch potenzielle Lärmimmissionen aufgrund der Bahntrasse eher gewerbliche Nutzungen an. Positiv ist die gute Anbindung an das Schienennetz (Haltepunkte Opelwerk, Bahnhof).**
- **Da ein Großteil der mehrgeschossigen Gebäude und Fassaden unter Denkmalschutz stehen, so dass keine optimal geschnittenen Flächen zur Verfügung stehen, kommen vor allem Nutzungen in Frage, die auch mit unkonventionellen Flächen zurecht kommen, so Gewerbehöfe, IT-Unternehmen, Kreativwirtschaft, öffentl. Verwaltung etc.**



Weisenauer Str. / HDGJ-Areal

grenzt südlich an vorhandene Wohnbebauung an, westl. und östl. gewerblich geprägtes Umfeld und Lärmimmissionen durch Bahntrasse determinieren mögliche Nutzungen

Mikrostandort – Lage der Stellantistteilflächen

Teilbereich Rugbyring (Nord) / N-Areal:

Charakteristik/Lage: Areal mit rd. 23,25 ha erstreckt sich zwischen der Bahntrasse im Norden und dem vierspurigen Rugbyring/B43 im Süden. Östlich finden sich öffentl. Einrichtungen (Gymnasium, Bildungs-Center RheinMain e.V. 9, DieWerkhalle) und Wohnbebauung und im Westen gewerblich genutzte Flächen.

Sehr gute Sichtbarkeit von Rugbyring/B43.

Verkehrsanbindung:

IV: Sehr gute verkehrliche Erreichbarkeit über den Rugbyring/B43, der im Weiteren zur B519 zur A60 führt. Zudem Erschließung des Areals über den Grundweg. Künftig noch Verbesserung der Verkehrsanbindung durch neue Straßentrasse am westlichen Rand des Areals.

Schienerverkehr: Schaffung einer Anbindung an das Schienennetz möglich.

ÖPNV: Östlich, an der Darmstädter Straße befindet sich die Bushaltestelle Neckarstraße, die von mehreren Buslinien angefahren wird, zudem sind der Bahnhof Rüsselsheim am Main und der Bahnhof Opel-Werk Rüsselsheim am Main in max. 10 Gehminuten erreichbar.

Bebauung/Denkmalsschutz: Kein Denkmalschutz; moderne Bürogebäude zum Rugbyring sollen erhalten bleiben.



- **Nachnutzung der modern gestalteten Bürogebäude am Rugbyring sinnvoll.**
- **Aufgrund der Nähe zur Wohnbebauung und der guten Infrastruktur (Schule, ÖPNV-Anbindung) bietet sich Wohnen an, allerdings sind auch erhöhte Maßnahmen zum Lärmschutz zur Bahntrasse notwendig.**



Rugbyring (Nord) / N-Areal mit unterschiedlichen Nutzungen im Umfeld



Lärmimmissionen durch B 43 und Bahntrasse

Mikrostandort – Lage der Stellantistellflächen

Teilbereich Rugbyring (Süd) / A.D. Berggewann:

Charakteristik/Lage: Areal mit rd. 3,9 ha wird vom stark befahrenen B43/Rugbyring im Norden eingegrenzt und die Straße An der Berggewann durchschneidet das Areal.

Südlich schließt Wohnbebauung an, die aber durch eine Böschung vom Areal getrennt ist. Westlich finden sich Gastronomie- und Einzelhandelsangebote (Kaufland) und östlich Kindergarten und die Feuerwehr.

Gute Sichtbarkeit von B43, Alzeyer Str. u. An d. Berggewann.

Verkehrsanbindung:

IV: Sehr gute verkehrliche Erreichbarkeit über die Straße An d. Berggewann und Alzeyer Straße, die zur B43/Rugbyring führt und Weiteren zur B519 und zur Autobahn.

Schienerverkehr: Keine Anbindung an den Schienenverkehr.

ÖPNV: Der Bahnhof Opel-Werk Rüsselsheim am Main sowie mehrere Bushaltestellen sind in max. 12 Gehminuten erreichbar.

Bebauung/Denkmalschutz: Kein Denkmalschutz.



- **Sowohl Wohnnutzung (bei ausreichenden Lärmschutzmaßnahmen zum Rugbyring) als auch Handel und Dienstleistung in Ergänzung zum vorhandenen Besatz bieten sich an.**



Rugbyring (Süd) / A.D. Berggewann mit unterschiedlichen Nutzungen im Umfeld



Lärmimmissionen durch B 43

Mikrostandort – Lage der Stellantistellflächen

Teilbereich Rugbyring (West) / P-Areal:

Charakteristik/Lage: Areal mit rd. 5,5 ha wird von dominanten Verkehrsträgern – Bahntrasse im Norden, B43 samt Zubringerschleife im Süden geprägt und östlich schließt Gewerbe an.

Verkehrsanbindung:

IV: Die Erschließung des Areals erfolgt über einen Zubringer von der B43 aus.

Schienerverkehr: Schaffung einer Anbindung an das Schienennetz möglich.

ÖPNV: Derzeit kein Bus- oder Bahnhaltepunkt mit guter fußläufiger Erreichbarkeit (<15 Minuten).

Bebauung/Denkmalerschutz: Kein Denkmalschutz.



- **Der Standort ist nur für gewerbliche Nutzungen geeignet.**



Rugbyring (West) / P-Areal derzeit als Parkplatz genutzt

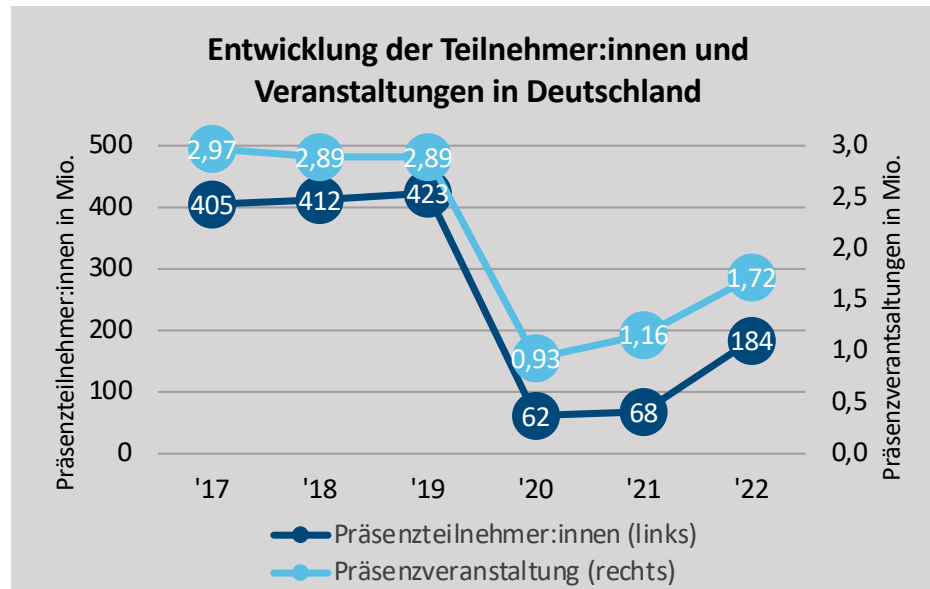


Lärm-
immissionen
durch B43

1. Aufgabenstellung
2. Positionierung von Rüsselsheim am Main – Key-Facts Makrostandort
3. Skizze Entwicklungsvorhaben Stellantisflächen
4. Mikrostandortanalyse der Teilflächen
- 5. Nutzungsanalyse Veranstaltungshalle**
6. Marktanalyse Hotel
7. Clusteranalyse „Zukunftsindustrien“
8. Marktanalyse Unternehmensimmobilien/Light Industrial
9. Marktanalyse Büromarkt
10. Marktanalyse Wohnen
11. Synopse und Handlungsempfehlungen



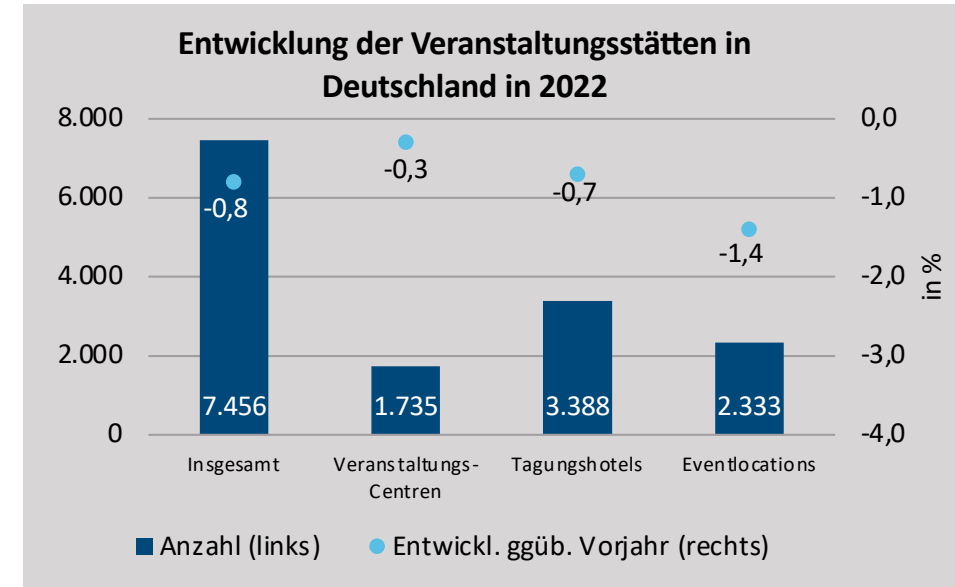
Nutzungsanalyse Veranstaltungshalle



Quelle: Meeting- & EventBarometer Deutschland 2022/2023, S. 9, ab 2020 Präsenz und hybride Veranstaltungen, Hinweis: bis 2019 wurden nur Präsenzveranstaltungen erfasst.

Rahmenbedingungen

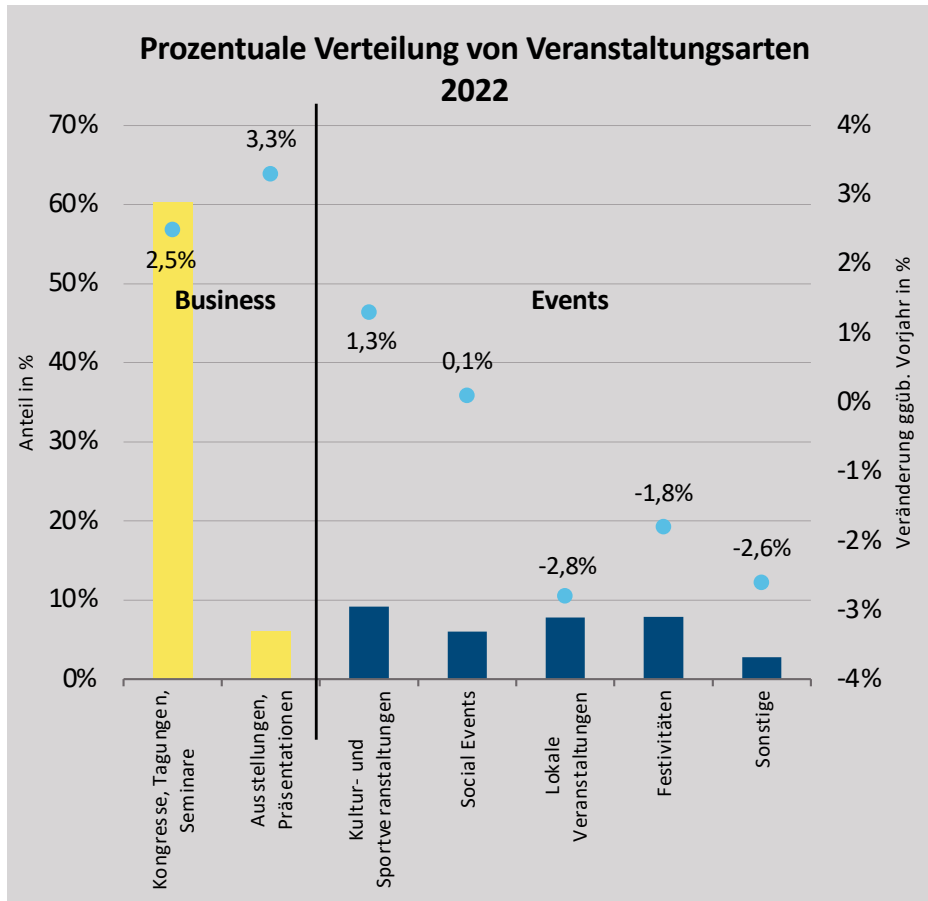
- In 2022 deutlicher Anstieg der Anzahl der Veranstaltungen und Teilnehmer:innen.
- Das Volumen der Veranstaltungen lag 2022 bei immerhin rund 44 % des Jahres 2019.
- Anteil der ausländischen Teilnehmer:innen stieg in 2022 wieder auf 3,9 % an (gegenüber 10,2 % in 2019), am höchsten lag der Ausländeranteil in Veranstaltungs-Centren (5,1 %).
- Rückgang der Anbieter von Tagungs- und Veranstaltungs-Centren um 0,8 % in 2022, davon besonders Eventlocations (-1,4 %).



Quelle: Meeting- & EventBarometer Deutschland 2022/2023, S. 23, Basis: EITW

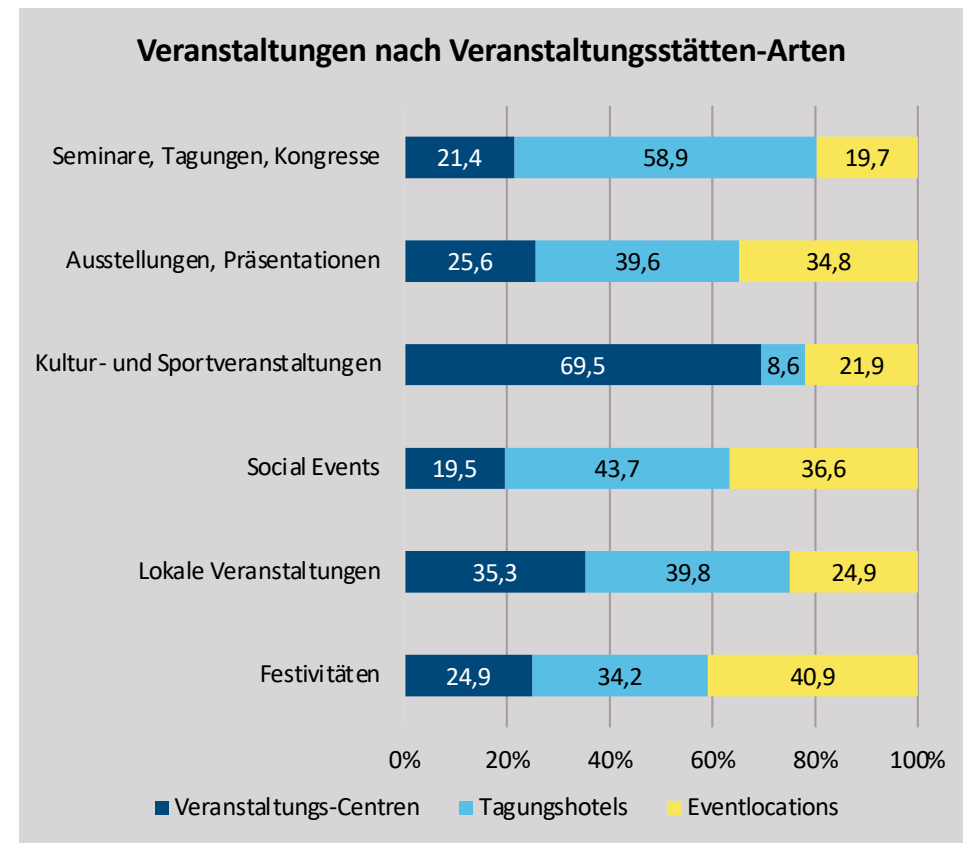
- Veranstaltungsmarkt in Deutschland erholt sich schrittweise von der Corona-Pandemie.
- Beruflich initiierte Veranstaltungen dominieren nach wie vor.
- Große Herausforderungen bilden Personal, Inflation und Energie.
- Nachhaltigkeit steht zunehmend im Fokus: Veranstalter sehen Ressourceneinsparung als Chance.
- Digitale Formate weiter von Bedeutung und hybride Events.
- **Ausblick optimistisch, Veranstaltungsmarkt erholt sich, davon kann auch Rüsselsheim am Main profitieren**

Nutzungsanalyse Veranstaltungshalle



Die mit großem Abstand wichtigste Veranstaltungsart in den deutschen Veranstaltungsstätten war in 2022 die Kategorie Kongresse, Tagungen und Seminare. Im Vergleich zu 2021 entfielen auf diese sogar noch 2,5 Prozentpunkte mehr als im Vorjahr. Des Weiteren erreichten 2022 Ausstellungen und Präsentationen sowie Kultur- und Sportveranstaltungen höhere Anteile.

Die Veranstaltungs-Centren werden bei Kultur- und Sportveranstaltungen am häufigsten genutzt. Die Tagungshotels sind besonders für Seminare, Tagungen und Kongresse von hoher Bedeutung, aber auch bei Social Events und Ausstellungen, Präsentationen.



Nutzungsanalyse Veranstaltungshalle

Veranstaltungshallen und -angebote in Rüsselsheim am Main – Auswahl						
Name	Adresse	Typ	Säle/Kapazitäten	Betreiber	Veranstaltungsspektrum	Kommentierung
Theater Rüsselsheim am Main	Am Treff 7	Theater	1.595 Plätze, darunter 865 im Großen Saal	Kultur 123 Stadt Rüsselsheim am Main	Theater, Schauspiel etc.	Durch feste Bestuhlung nicht für alle Arten von Veranstaltungen geeignet
Adlerpalast im Hotel Adler	Frankfurter Str. 6	VA-Zentrum	1 Saal/300 Plätze/250 qm	Hotel Adler	Nur für private Events u. Veranstaltungen buchbar	Eingeschränktes Nutzungsspektrum, nur private Events
DieWerkhalle	Frankfurter Str. 6	VA-Zentrum	1 Saal/199 Personen	TOR30 Projektmanufaktur GmbH	Private Feiern, Firmenevents, Kulturveranstaltung, Wine-crew (Weinverkauf)	Eingeschränkte Nutzung, keine Musik-events aufgrund der Akustik möglich
DasRind Kulturzentrum	Mainstr. 11	Kulturzentrum	100 Sitz- /280 Stehplätze	Gefördert durch Kultur 123 Stadt Rüsselsheim am Main	Verschiedene Musiksparten, Ausstellung, Comedy, Lesungen, Filmvorstellungen, Partys	Attraktive Location, deckt breites Angebotsspektrum ab
Festungskeller/ Festung	Hauptmann-Scheuermann-Weg 4	Eventlocation	2 Säle u. Festungshof (gr. Festungskeller 520 qm/ 320 Sitzpl. m. Tisch; klein. Festungskeller 145 qm/ 120 Sitzpl. m. Tisch)	Peter Kolb	Festungskeller: Jazzmusik/Konzerte, Kunsthandwerkerhof, priv. Veranstaltungen, Firmenevents; Festungshof: Kultur im Sommer, 10 Tage (Chor- u. Jazzkonzerte, Bandauftritte, Lesungen, Theater, Varietéabend)	Attraktive Location, deckt breites Angebotsspektrum ab, auch Veranstaltungen im Freien, aber Platzkapazitäten begrenzt
Motorworld*	Bahnhofplatz 1	Eventlocation	4 Locations: Raum V1 (248 qm, Eventlocation, 200 Pers., Bankett 96 Pers./Showroom (220 Pers.)), D5 Halle, Bunker	Motorworld Manufaktur Rüsselsheim am Main	Spezielle Veranstaltungen und Events rund um die Themen Oldtimer u. Mobilität	Ausbau der Tagungskapazitäten u. Bau einer Halle für Großveranstaltungen angedacht: konkrete Planungen liegt nicht vor
Stadhalle	Rheinstraße 7	VA-Zentrum	Saal mit 355 qm u. Foyer, ca. 400 bis 450 Sitzplätze	Stadt Rüsselsheim am Main	Messen, private Feiern, Faschingsveranstaltungen/Vereinssitzungen	Halle wird nicht mehr häufig genutzt, da die Ausstattung nicht mehr auf dem neuesten Stand ist
Hotel Höll	Mainstr. 17	VA-Zentrum	Bis zu 100 Personen	Fam. Höll	Private Feiern und Business Events	Exklusive Eventräume für private Veranstaltungen
Rollwerk Skatehalle Rüsselsheim am Main	Bahnhofplatz 1	Kulturzentrum/Pop-Up Format	Bis 199 Personen	Verein B-Skateboarding e.V. mittels Crowdfunding finanziert	Gastronomie, Skatehalle, Events, Partys, Ausstellungen, Konzerte, Veranstaltungen wie Podiumsdiskussionen, sozialer Treffpunkt;	Flächen der Motorworld, die Nutzung ist bis April 2024 beschränkt

* <https://motorworld.de/ruesselsheim/eventlocations/>

Nutzungsanalyse Veranstaltungshalle

Angebote von Veranstaltungshallen und Eventlocations in Rüsselsheim am Main

Des Weiteren stehen in Rüsselsheim am Main an den Wochenenden (an Samstagen bis 24 Uhr, an Sonntagen bis 20 Uhr) folgende Räumlichkeiten zur Verfügung: Aula, Immanuel-Kant-Schule, Mehrzweckhalle, Gerhart-Hauptmann-Schule, Mensa der Parkschule, Max-Planck-Schule (nach Fertigstellung und baurechtlicher Genehmigung).

Für größere Konzerte wurde früher die Großsporthalle genutzt, dies ist jedoch aus Brandschutzgründen nicht mehr möglich.

In der Summe besteht ein großes Angebot an unterschiedlichsten Veranstaltungsorten, die ein breites Spektrum an Veranstaltungen von Musikveranstaltungen/Konzerte, Lesungen, Theater, Varieté-Abende unterschiedlicher Genres sowie mit dem Rollwerk Skatehalle auch ein szenisches Kulturangebot bietet. Bis auf das Theater Rüsselsheim am Main, das rd. 1.600 Sitzplätze bietet, besteht kein Veranstaltungshallenangebot, das ohne Bestuhlung mehr als 300 Plätze bietet. Hier besteht in Rüsselsheim am Main eine Angebotslücke.

Zudem wird sich das Rollwerk, das von der Hochschule RheinMain als Kooperationspartner unterstützt wird und sich zu einem wichtigen Treffpunkt der Kulturszene, gerade für Jüngere entwickelt hat, ab 2024 nach einer anderen Location umsehen müssen.

Darüber hinaus besteht laut Gesprächen mit der Stadtverwaltung Rüsselsheim am Main auch eine hohe Nachfrage aus der Kultur- und Vereinsszene nach Proberäumen und Ateliers. Diese kann derzeit in Rüsselsheim am Main nicht ausreichend bedient werden.



Derzeit keine größere zeitgemäße Veranstaltungshalle mit mehr als 300 Plätzen in Rüsselsheim am Main vorhanden, Theater bietet nur ein Angebot mit Sitzplätzen und die Fläche ist nicht flexibel aufteilbar

Nutzungsanalyse Veranstaltungshalle

Veranstaltungshallen und -locations im Umfeld von Rüsselsheim am Main – Auswahl							
Name	Adresse	Typ	Anzahl Räume	Kapazitäten	Betreiber	Veranstaltungsspektrum	Kommentierung
Stadthalle Hofheim	Hofheim am Taunus	VA-Zentrum	3, Gr. Saal 800 qm, Kl. Saal 400 qm	985 Sitz-/1.500 Stehlplätze	Stadt Hofheim a. T.	Breites Spektrum mit Konzerten, Theater, Musical, Comedy, Messen	2021 saniert und energetisch ertüchtigt
Stadthalle Flörsheim	Flörsheim am Main	VA-Zentrum	Gr. Saal (640 qm)/kl. Saal (114 qm) u. weitere Räume	Gr. Saal bis zu 1.070 Sitzplätze	Stadt Flörsheim	Breites Spektrum mit Konzerten, Theater, Musical, Comedy, Messen	Mit Gastronomie, 2004 renoviert
Chamäleon Beach	Flörsheim am Main	Event-Location	40.000 qm Fläche, Zwei Indoorbereiche	150 bis 1.800 Personen	Chamäleon Location GmbH	Konzerte, Firmenevents, private Veranstaltungen	Rund um Service wird geboten
Congresium Conference & Event Center	Kelsterbach	Veranstaltungs-Center	Zwei, teilbar in Flächen von 150 bis 200 qm	Bis zu 550 Personen, Tagungen/Bestuhlung bis zu 400	Congresium Conference & Event Center	Auf Events (private und Firmenfeiern und Tagungen/Konferenzen spezialisiert	Lage in Flughafennähe, kooperiert mit STLES Hotel Frankfurt Airport

Darüber hinaus verfügen die umliegenden Großstädte vor allem Mainz, Darmstadt und Frankfurt über unterschiedlichste Veranstaltungshallen und -angebote.

Auffällig ist, dass Hofheim am Taunus und Flörsheim am Main, die nur rd. 40.000 Einwohner bzw. sogar nur rd. 20.000 Einwohner haben, mit ihren jeweiligen Stadthallen über ein modernes Veranstaltungszentrum verfügen, in dem auch Veranstaltungen mit größeren Teilnehmerzahlen durchgeführt werden können.

Die Eventlocation Chamäleon Beach deckt zudem die Nachfrage nach besonderen Locations und Veranstaltungen im Freien ab.

Nutzungsanalyse Veranstaltungshalle

Abgesagte Großveranstaltungen in Rüsselsheim am Main

- Klassikertreffen: ca. 30.000 Teilnehmer:innen

Dieses über einen langen Zeitraum in Rüsselsheim am Main stattfindende Event (eines der größten Oldtimer-Veranstaltungen in Deutschland) wurde nach 3 Jahren coronabedingter Pause in 2023 abgesagt. Das Event fand üblicherweise rd. um die Opelvillen und auf den angrenzenden Mainwiesen statt. Da die Mainwiesen im Landschaftsschutzgebiet Zone 1 liegen, Überschwemmungsflächen und die Wiese durch größere Veranstaltungen in 2018 und 2019 angegriffen und gefährdet sind, wurde die Veranstaltung nicht zugelassen.

- Love-Family-Park: ca. 10.000 Teilnehmer:innen

Das in 2018 und 2019 in der Stadt Rüsselsheim am Main ausgerichtete Elektro-Pop-Festival, wurde abgesagt, da die Auflagen der Naturschutzbehörden für die Open Air-Veranstaltung im Landschaftsschutzgebiet „Hessische Mainauen“ für den Veranstalter nicht umsetzbar waren. Auch die Suche nach einem alternativen Gelände blieb erfolglos, so dass die Veranstaltung abgesagt wurde und in 2023 in Frankfurt stattfand.

- Highland-Games: ca. 10.000 Teilnehmer:innen

Nach zwölf Veranstaltungen wurde die Veranstaltung Highland-Games in Rüsselsheim am Main aufgegeben. Gründe hierfür waren neben der finanziellen Situation und die mangelnde Unterstützung bei langjährigen Partner:innen und Teilnehmer:innen sowie auch die geplante neue Location im Rüsselsheimer Waldschwimmbad.

Fehlende Angebote aus dem Sport- und Ausstellungsbereich

- Sportangebote

Die Hockeyabteilung des Rüsselsheimer Ruder-Klub 08 e.V., (Damen 1. Bundesliga, Herren 2. Bundesliga (Halle) u. Regionalliga (Feld), haben Bedarf nach einem weiteren Hockey-Spielfeld angemeldet.

- Ausstellung

Es gibt 450 Opel-Fahrzeuge, die derzeit nicht gezeigt werden können, weil entsprechende Ausstellungsflächen fehlen.

Ein Museum zur Geschichte und Entwicklung von Opel gibt es in Rüsselsheim am Main bislang auch nicht. In den beiden attraktiven Opelvillen, die durch eine, von der Stadt Rüsselsheim am Main gegründete Stiftung getragen werden, finden Kunstaussstellungen statt.

Nutzungsanalyse Veranstaltungshalle

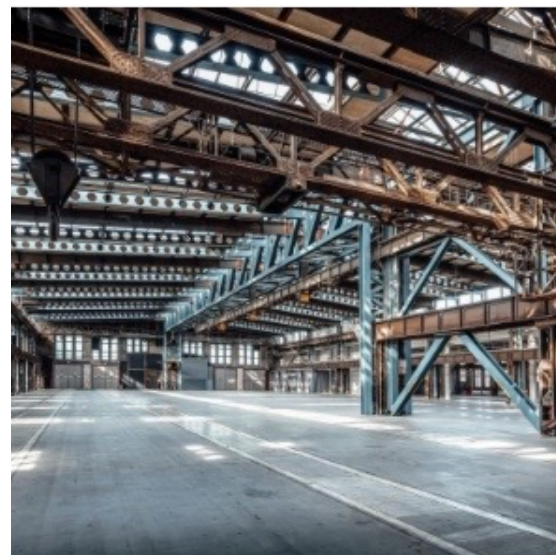
Best-Practise – LOKHALLE, Göttingen – Keyfacts¹

- Veranstaltungsfläche: 9.400 qm
- Deckenhöhe: 17 m
- Tagungs- und Workshopräume: 5
- Hallen: 3
- Bodenlast: 40 t
- Deckenlast: 20 t
- Black-box: Verdunkelbar in 60 Sekunden
- Besucher: Max 7.500
- Parkplätze > 200
- Außengelände: Mehr als 6.000 qm, diese stehen als Veranstaltungs- oder Logistikfläche zur Verfügung
- Veranstaltungen/Nutzung: Messen, Kongresse, Tagungen, Konzerte, Road-Shows, Präsentationen, TV-Produktionen
- Hotels im direkten Umfeld
- Betreiber: GWG mbH (Tochtergesellschaft der Stadt Göttingen)

➤ **Industriedenkmal (ehemalige Lokrichthalle) wird seit 1998 als multifunktionale Eventhalle genutzt.**



Unter Denkmalschutz stehendes Industriedenkmal wird als Veranstaltungshalle genutzt



1) <https://www.lokhalle.de/raeume>

Nutzungsanalyse Veranstaltungshalle

Best-Practise – E-Werk, Saarbrücken – Keyfacts¹

- Veranstaltungsfläche, Halle: 1.900 qm, Szenenfläche: 310 qm, WeStside (nutzbar für private Feiern und Firmenevents 270 qm plus Cateringküche, 170 Personen sitzend, 300 stehend)
- Kapazität: bis zu 2.000 Sitzplätze bei Bestuhlung und 3.500 Stehplätze (genehmigt)
- Halle: variabel abteilbar durch eine horizontal fahrende Kranbahn mit Bühnenvorhang
- Ausstattung:
 - Industriefußboden
 - Fensterflächen durch Vorhangsystem komplett verdunkelbar
 - Moderne Toilettenanlagen, Behinderten-WC
 - Kühl- und Lagerräume
 - Barrierefrei
- Catering: Cateringfrei
- Parkplätz: 500 kostenlose im Standortumfeld
- Veranstaltungen/Nutzung: Messen, Empfänge, Konzerte, Shows, Firmenevents, Partys, Festivals
- Open Air Gelände angrenzend, wird für Konzerte genutzt
- Betreiber: GIU (Tochtergesellschaft der Stadt Saarbrücken)

➤ **Industriedenkmal (ehem. Elektromotorenzentrale) wird seit 2000 als Eventhalle genutzt**



Unter Denkmalschutz stehendes Industriedenkmal wird als Veranstaltungshalle genutzt

¹ <http://www.ewerk-sb.de/location/steckbrief/>

Entwicklung eines neuen Freizeit – und Veranstaltungsstandortes das „Opel-Quartier am Main“

- Bündelung der unterschiedlichen, bislang fehlenden Freizeit- und Veranstaltungsangebote im „Opel-Quartier am Main“ auf dem östlichen Teilareal der Mainzer Straße Nord.
- Die Halle M1 „Alte Schmiede“ kann als „Venue“ für die Gesamtentwicklung dienen.
- Standort weist ein besonderes Ambiente und Flair durch die Industriearchitektur der „Alten Schmiede“ (Halle M1) auf.
- Auch die Lage am Main bzw. die Sichtbeziehung zum Main verleihen dem Standort einen besonderen Charakter.
- Die „Alte Schmiede“ (Halle M1) verfügt über Tagesbelichtung und bietet sich bspw. als Ausstellungsfläche für die 450 Opel-Fahrzeuge an, zusätzlich wäre am Standort auch die Ansiedlung eines Opel-Museums und die Entwicklung einer größeren Veranstaltungshalle denkbar. Namensgeber für das Quartier könnte Opel sein und damit schon auf wesentliche Nutzungen hinweisen.
- Der Standort der „Alten Schmiede“ und das Umfeld finden sich in der Nähe zur Innenstadt, die gut fußläufig erreichbar ist, so dass auch ein wechselseitiger Austausch stattfinden kann.



Industriedenkmal Halle M1 „Alte Schmiede“ als „Venue“ für die Entwicklung des „Opel-Quartier am Main“ zu einem Freizeit- u. Veranstaltungsstandort

SWOT – Veranstaltungshalle und Ableitungen

Stärken	Schwächen
<ul style="list-style-type: none"> • Attraktiver Makrostandort • Hohes Bevölkerungspotenzial in Rüsselsheim am Main • Lebendiges Kultur- und Vereinsleben • Durch Hochschule RheinMain auch „junges“ Publikum 	<ul style="list-style-type: none"> • Derzeitige Veranstaltungsinfrastruktur in Rüsselsheim am Main ist auf kleinere Veranstaltungen unter 300 Teilnehmern ausgelegt, Theater bietet mehr Kapazitäten, aber nur mit Sitzplätzen • Größere Outdoor-Events konnten in den letzten Jahren nicht mehr in Rüsselsheim am Main durchgeführt werden
Chancen	Risiken
<ul style="list-style-type: none"> • Angebotslücke bei einer großen Veranstaltungshalle mit mehr als 300 Teilnehmern • Nachfragewachstum sowohl aus der Region heraus als auch aus der Entwicklung der Stellantisflächen • Besonders Ambiente der Halle M1 durch Industriearchitektur • Eventlocation Rollwerk sucht ab 2024 nach einem neuen Standort; Bedarf besteht auch nach Proberäumen und Atelierflächen 	<ul style="list-style-type: none"> • Wettbewerb durch Veranstaltungshallen im Umfeld

Fazit und Ableitungen:

Die derzeitige Veranstaltungsinfrastruktur in Rüsselsheim am Main ist auf kleinere Veranstaltungen unter 300 Teilnehmern ausgelegt. Insofern können größere Veranstaltungen nicht durchgeführt werden. Dies gilt sowohl für Indoor- als auch für Outdoorveranstaltungen, da auch eine geeignete Freifläche für Großveranstaltungen in Rüsselsheim am Main fehlt.

Die Motorworld sieht zwar größere Veranstaltungskapazitäten vor, aber der Fokus liegt auf speziellen Veranstaltungen und Events rund um die Themen Oldtimer u. Mobilität, und kann damit nicht die vorhandene Angebotslücke decken.

Potenzial als Venue bietet die große, unter Denkmalschutz stehende Halle M1 „Alte Schmiede“ auf dem nördl. Teil der Mainzer Straße. Vorteile wären u.a.

- besonderes Ambiente und Flair durch die Industriearchitektur / Industriedenkmal und die Lage am Main bzw. Sichtbeziehung zum Main
- Halle mit Tagesbelichtung
- Nähe und fußläufige Verbindung zur Innenstadt

Eine derartige Industrie-Eventlocation würde sich von den neu gebauten bzw. renovierten Multifunktionshallen im Umfeld, so Flörsheim oder Hofheim am Taunus, ebenso wie der Eventlocation Chamäleon Beach deutlich abheben.

Nutzungsanalyse Veranstaltungshalle

Fazit und Ableitungen:

Vor dem Hintergrund der alternativen Angebote im Umfeld, empfiehlt sich die Umsetzung einer Veranstaltungshalle mit 800 bis 1.000 Sitzplätzen bzw. bis zu 1.500 Stehplätzen. **Gleichzeitig sollte ein neues Angebot auch die Durchführung kleinerer Veranstaltungen ermöglichen, weshalb auch mehrere Tagungs-/ Veranstaltungsräumlichkeiten zu integrieren sind.**

Letztendlich hängt die räumliche Ausgestaltung von den Leistungsanforderungen der Stadt und der Leistungsfähigkeit des Betreibers ab. Für die reine Gemeinbedarfsdeckung* (bspw. Vereinssitzungen, ortsansässige private Veranstaltungen und Ausstellungen, Theater, Integrationskurse der VHS, Seniorenveranstaltungen etc.) reicht ein funktionales Basisflächenprogramm, bestehend aus einem großen Saal sowie wenigen Tagungsräumen → Pflichtprogramm.

Mit einem aktiven Betreiber lassen sich aber insbesondere im Tagungsbereich bedarfsweckende Effekte auslösen, die am Standort für Frequenzen sorgen. Damit könnte eine Veranstaltungshalle, die nicht nur zur Deckung des Gemeinbedarfs ausgelegt ist, z.B. einen positiven Impuls auf die Entwicklung eines Hotels am Standort bewirken, welches im Gegenzug die Vermarktungschancen von Veranstaltungsflächen (Mehrtagesveranstaltungen) erhöhen würde.

Ein derartiges Angebot dürfte zudem auch ein Initiator für die künftige gewerbliche Entwicklung des Standortes Rüsselsheim am Main und bspw. die Ansiedlung von innovativen Unternehmen befördern.

Wichtig wäre es zudem, noch eine gute Anbindung an die Haltestellen Bahnhof Rüsselsheim am Main und den Bahnhaltopunkt Opel-Werk herzustellen (auch in den Abendstunden).

Des Weiteren könnten auch die davor liegenden Freiflächen für Konzerte genutzt werden, so wie dies beispielsweise auch in den beiden oben dargestellten Fallbeispielen Lokhalle (Göttingen) oder E-Werk (Saarbrücken) der Fall ist.

Ein weiterer Teilbereich der Hallenfläche könnte als Ausstellungsfläche genutzt und hier eine gewisse Anzahl der 450 Opel-Fahrzeuge ausgestellt werden. Denkbar wäre zudem, auf einer Teilfläche ein **Museum zur Geschichte von Opel** zu etablieren.

Weiterhin könnte am Standort ein **Kulturzentrum** eingerichtet werden, das u.a. das Rollwerk aufnimmt und zudem auch für die Kultur- und Vereinsszene in Rüsselsheim am Main und ggf. auch Umfeld Räumlichkeiten und Ateliers zur Verfügung stellt.



Veranstaltungshalle mit 800 bis 1.000 Sitz- bzw. 1.500 Stehplätzen sowie Flächen für Events im Freien



Nutzung der denkmalgeschützten „Alten Schmiede“ (Halle M1) bietet sich besonders an

* exkl. Stadtverordnetenversammlung, hier gibt es Räumlichkeiten im Rathaus

Nutzungsanalyse Veranstaltungshalle

Fazit und Ableitungen:

Um eine gute Auslastung zu erreichen und auch die unterschiedlichen Nachfragen bedienen zu können, ist in Ergänzung und Abrundung des Angebotes zudem die Schaffung eines Hotels im Midscale-Segment gut vorstellbar, das auch die Tagungsräume mit bewirtschaftet. Das Hotel sollte auch über einen großzügigen Fitness- und ggf. Wellnessbereich verfügen.

Zusätzlich könnte eine Schiffsanlegerstelle den Lagebereich noch weiter aufwerten und zusätzliches Publikum anziehen.

Darüber hinaus bietet der Standort Rüsselsheim am Main durch die Nähe und die Attraktionen auch das Potenzial, sich zu einem Ausflugsstandort für Flughafenreisende mit längerem Aufenthalt am Flughafen Frankfurt Main zu entwickeln.

Schließlich wäre auch zu überlegen, in diesem Lagebereich das noch fehlende Hockeyfeld unterzubringen. Dieses könnte dann ggf. auch zu zusätzlichen Auslastungen des Hotels führen, indem bspw. auch andere Hockeymannschaften in Rüsselsheim am Main Trainingscamps durchführen. Dies auch vor dem Hintergrund, dass der Landessportbund seinen Sitz in Frankfurt/Main hat.

Das gesamte Quartier mit seinem breiten Nutzungsmix aus Freizeiteinrichtungen sowie Museum, Veranstaltungs-/Tagungskapazitäten sowie ergänzenden Nutzungen mit Hotel könnte beispielsweise unter dem Namen „Opel-Quartier am Main“ am Markt positioniert werden.



Wichtig für den Erfolg einer Veranstaltungshalle ist auch ein breites ergänzendes Angebot im Lagebereich mit zu entwickeln

1. Aufgabenstellung
2. Positionierung von Rüsselsheim am Main – Key-Facts Makrostandort
3. Skizze Entwicklungsvorhaben Stellantisflächen
4. Mikrostandortanalyse der Teilflächen
5. Nutzungsanalyse Veranstaltungshalle
- 6. Marktanalyse Hotel**
7. Clusteranalyse „Zukunftsindustrien“
8. Marktanalyse Unternehmensimmobilien/Light Industrial
9. Marktanalyse Büromarkt
10. Marktanalyse Wohnen
11. Synopse und Handlungsempfehlungen



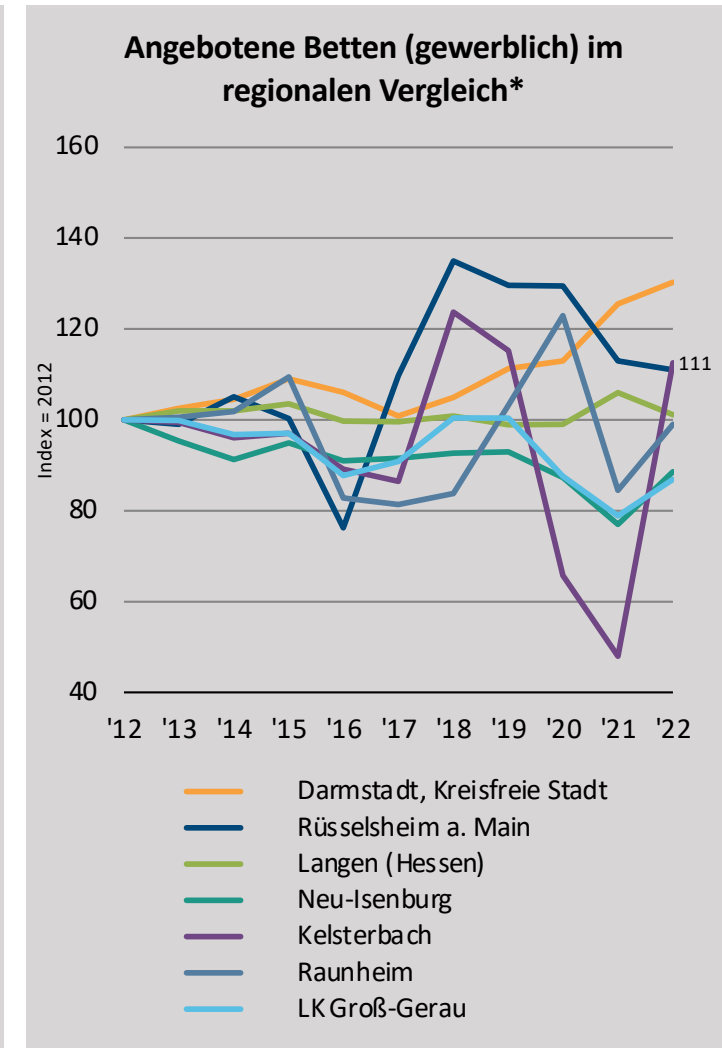
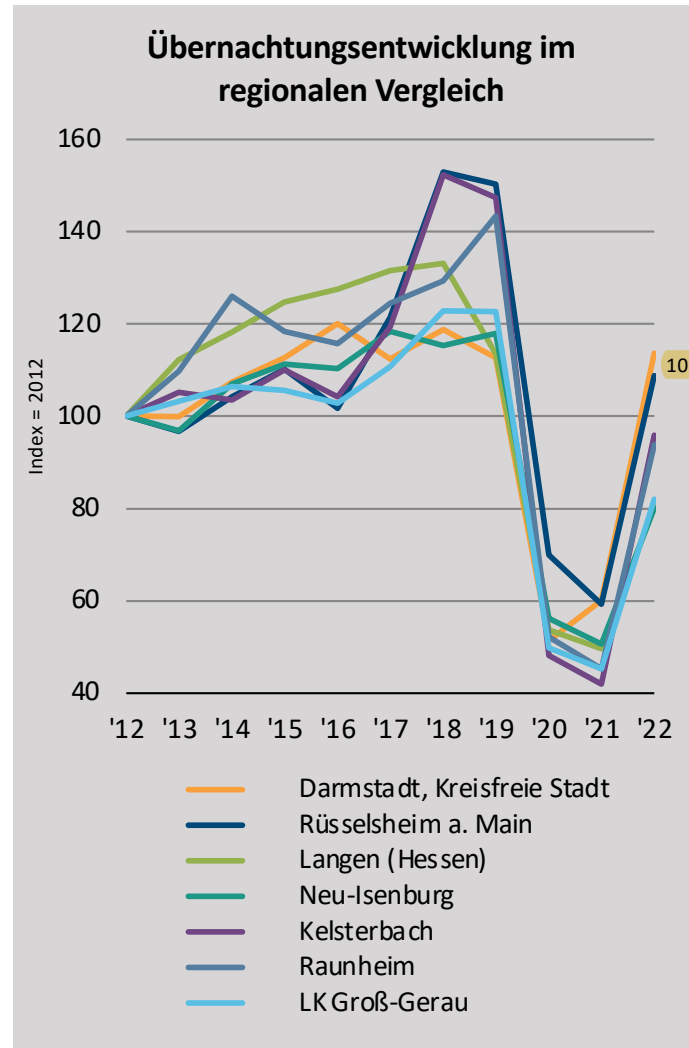
Übernachtungs- und Hotelangebote in Rüsselsheim am Main

- Mit rd. 200 Tsd. Übernachtungen p.a. (vor Corona) erzielte Rüsselsheim am Main im Vergleich zu anderen Städten mit 60 bis 100 Tsd. Einwohnern eine durchschnittliche Tourismusintensität.
- Die Aufenthaltsdauer von 1,7 bis 2,2 Tagen ist ein Beleg für den hohen Anteil an Geschäftsreisenden. Auch die größeren Hotels in Rüsselsheim am Main werden zudem von Stop-/Stayover-Passagieren und Airline-Crews genutzt.
- Von 2012 bis 2018 war ein starker Anstieg der Übernachtungen zu verzeichnen, der mit einem Ausbau der Bettenkapazität einherging. Nach dem Angebotsausbau hat sich die Bettenauslastung von 2012 bis 2019 auf rd. 37 % erhöht.
- 2020 brach der Tourismus corona-bedingt ein. Seit 2022 ist eine deutliche Erholung erkennbar: Ankünfte, Übernachtungen liegen wieder über dem Niveau von 2016, die Bettenauslastung jedoch noch darunter.

Rüsselsheim am Main	2012	2014	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Betriebe (geöffnet)	20	19	17	20	23	21	21	18	19
Hotellerie, darunter									
Hotel	8	8	6	8	9	8	9	7	8
Hotel garni	6	6	5	5	5	5	5	4	4
Gasthöfe/Pensionen	4	3	3	3	4	4	4	4	4
Sonst. Betriebe	2	2	3	4	5	4	3	3	3
Betten (angeboten)*	1.130	1.140	970	1.193	1.491	1.475	1.153	1.036	1.256
darunter Hotel	597	583	413	605	853	848	690	672	835
Ankünfte	66.109	70.181	65.044	82.006	111.560	115.866	41.231	33.567	67.230
Inland	42.945	48.957	44.462	51.504	72.315	74.528	33.303	25.917	53.356
Ausland	23.164	21.224	20.582	30.502	39.245	41.338	7.928	7.650	13.874
darunter Hotel	30.006	35.181	26.574	45.637	75.246	77.527	28.551	25.822	51.838
Übernachtungen	132.852	138.560	135.098	161.327	203.190	199.646	93.018	78.767	144.599
Inland	87.916	95.145	89.789	105.187	139.053	134.528	73.754	58.095	103.505
Ausland	44.936	43.415	45.309	56.140	64.137	65.118	19.264	20.672	41.094
darunter Hotel	65.673	71.583	57.135	80.148	113.749	115.510	53.258	48.492	101.935
Bettenauslastung	32 %	33 %	38 %	37 %	37 %	37 %	22 %	21 %	32 %
darunter Hotel	30 %	34 %	38 %	36 %	37 %	37 %	21 %	20 %	33 %
Aufenthaltsdauer (Tage)	2,0	2,0	2,1	2	1,8	1,7	2,3	2,3	2,2
darunter Hotel	2,2	2,0	2,2	1,8	1,5	1,5	1,9	1,9	2,0

Zahl der Übernachtungen in Rüsselsheim am Main nach Pandemie Jahren (20/21) wieder im Aufwärtstrend

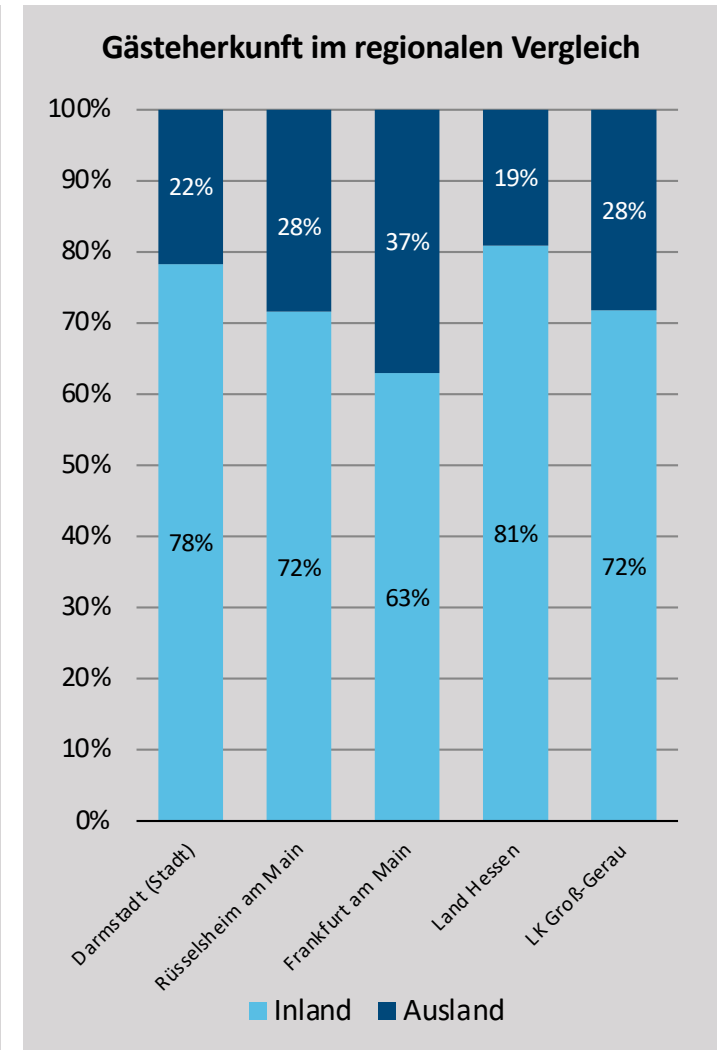
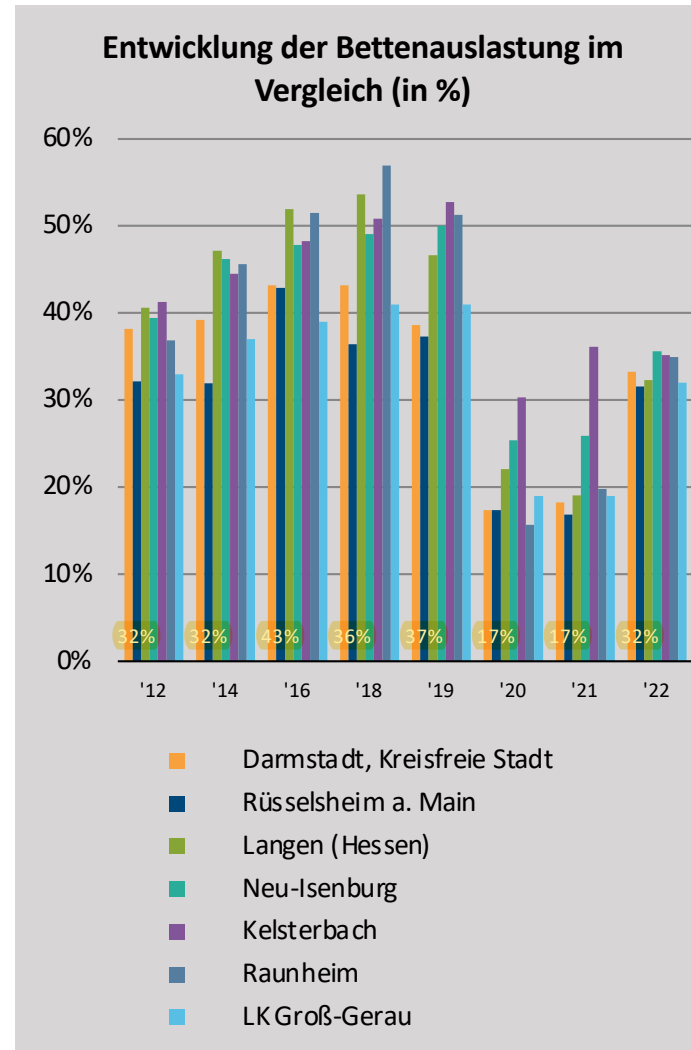
- Nach dem starken pandemiebedingten Einbruch in 2020 steigen die Übernachtungszahlen in Rüsselsheim am Main wieder an und nehmen einen ähnlichen Verlauf wie die Vergleichsstandorte.
- Die Zahl der angebotenen Betten liegt hingegen in Rüsselsheim am Main weiterhin deutlich unter dem Höchstwert von 2018 (mit Datenstand August 2023 umfasst das Angebot 1.267 Betten). Dies u.a. auch, weil einige Hotels, wie jüngst das Hotel Eichsfeld, geschlossen wurden.
- Einem reduzierten Angebot steht somit eine steigende Nachfrage gegenüber, die in den ersten acht Monaten des Jahres 2023 nur noch rd. 12 % (absolut: 117.064 Übernachtungen) unter dem Vergleichswert des Jahres 2019 lag (absolut: 132.691).



Quelle: Hessisches Statistisches Landesamt; eigene Berechnungen * Hinweis: Die Bettenkapazität hat sich durch Corona i.d.R. nicht verringert. Aufgrund des Lockdowns hatten jedoch viele Betriebe geschlossen, sodass das Bettenangebot sank.

Bettenauslastung bei 32 % in Rüsselsheim am Main

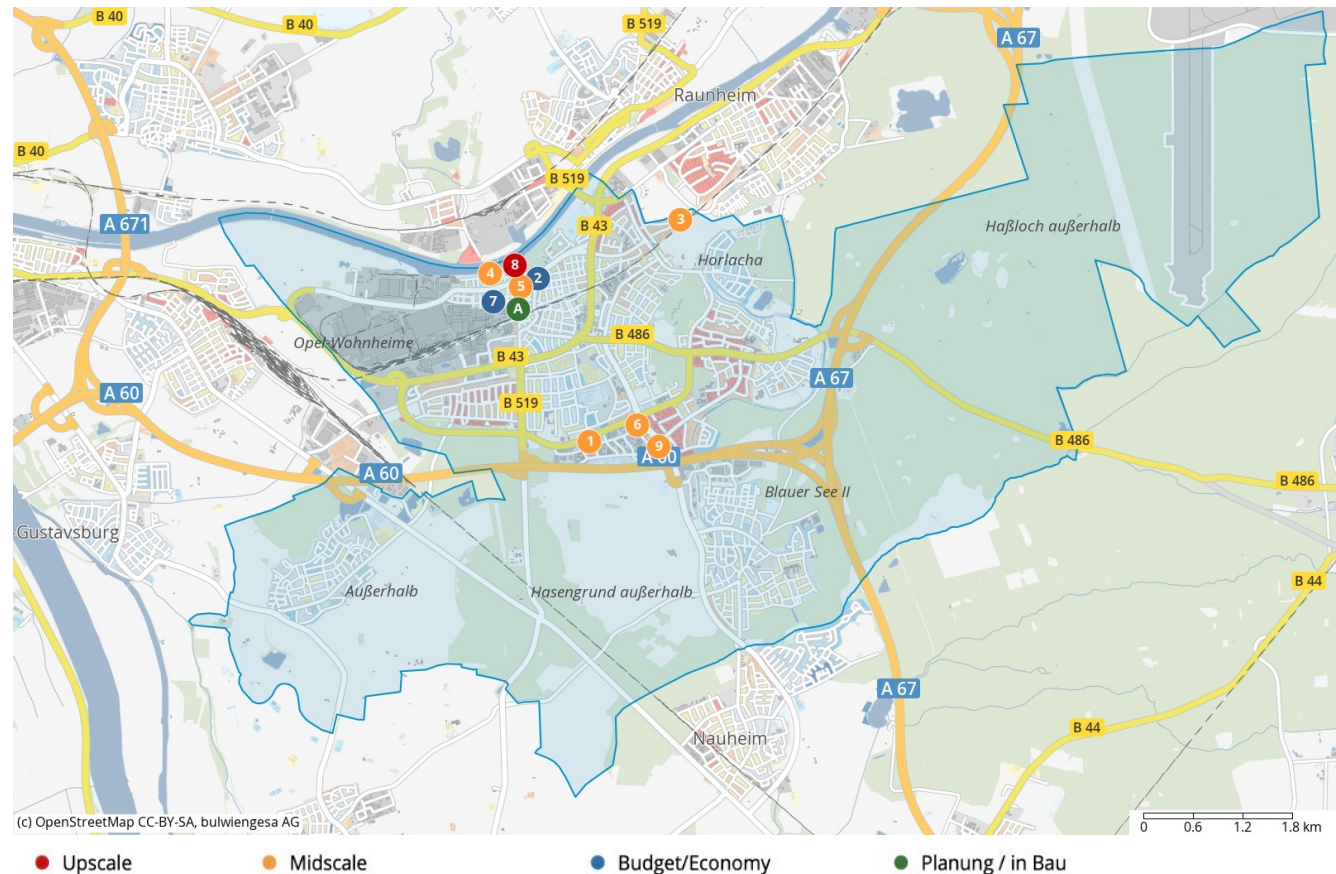
- Angesichts der wieder steigenden Nachfrage und des reduzierten Angebots lag die Bettenauslastung in Rüsselsheim am Main 2022 mit rd. 32 % im regionalen Vergleich nur noch auf einem leicht niedrigen Niveau.
- Dies ist ein Anstieg um 15 Prozentpunkte gegenüber 2021 und rd. 5 % hinter dem Vor-Corona Niveau von 2019.
- 28 % der Hotelgäste in Rüsselsheim am Main (nach Übernachtungen) kommen aus dem Ausland und damit deutlich mehr als in Hessen und in Darmstadt. Dies ist insbesondere unter betriebswirtschaftlichen Gesichtspunkten der Hotellerie von Vorteil, da ausländische Gäste in der Regel weniger preissensibel hinsichtlich der Hotelraten sind.



Quelle: Hessisches Statistisches Landesamt; eigene Berechnungen * Hinweis: Die Bettenkapazität hat sich durch Corona i.d.R. nicht verringert. Aufgrund des Lockdowns hatten jedoch viele Betriebe geschlossen, sodass das Bettenangebot sank.

Wettbewerb – Bestand und Planungen Hotellerie in Rüsselsheim am Main (Auswahl)

- In Rüsselsheim am Main existieren neun Hotels, von denen acht Betriebe Tagungsräume anbieten. Das Hotel Höll am Main ist das einzige Upscale-Hotel, verfügt aber nur über 19 Zimmer und eine Tagungskapazität bis zu 100 Personen.
- Das modernste Hotel ist das im Stadtzentrum gelegene mk Hotel (115 Zimmer), das 2017 eröffnet wurde.
- Im Midscale-Segment sind zudem das Select Hotel, Achat (wurde vor kurzem von Aspire übernommen und wird renoviert), das erst 2022 eröffnete Diwotel, und die Hotels Amedia und Trip In angesiedelt. Bis auf das Diwotel weisen alle Tagungsräume auf.
- Im Budget-Bereich gibt es zwei kleinere Hotels (Adler Hotel, Hotel Europa). Das Hotel Michel (64 Zimmer) wurde vorübergehend zweckentfremdet. Ob dieses künftig wieder als Hotel genutzt wird, ist offen.
- Weiterhin plant die Motorworld ein Hotel, das gestalterisch das Thema Auto/Mobilität umsetzen wird – derzeit läuft die Suche nach einem Betreiber.



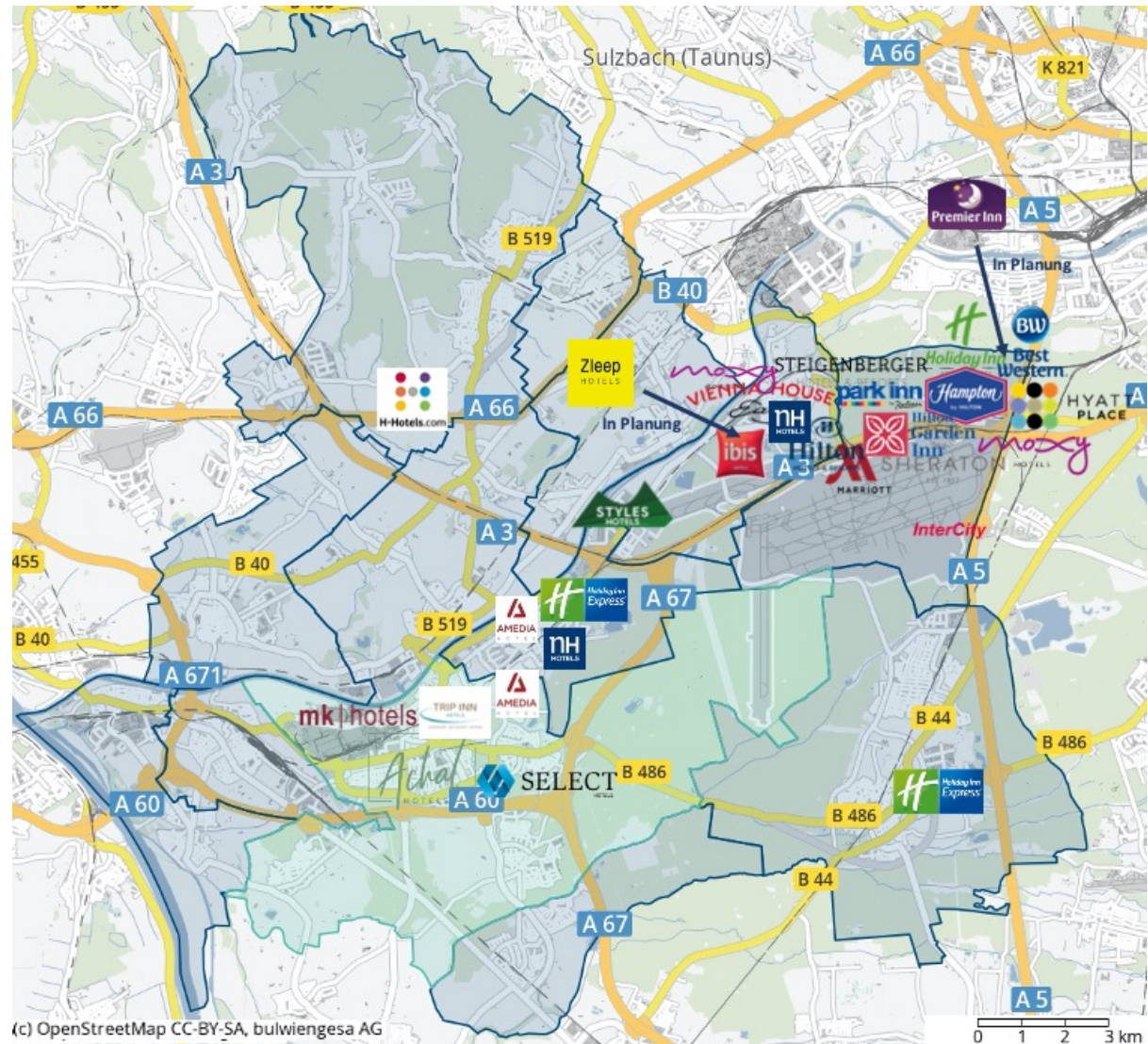
Upscale-Hotel: Gehobenes Hotel der Kategorie 4 Sterne Superior, 5 Sterne oder 5 Sterne Superior
 Midscale-Hotel: 3 und 4 Sterne-Hotels
 Budget/Economy-Hotel: 1 bis 2-Sterne Hotels der Markenhotellerie

Wettbewerbssituation Hotellerie in Rüsselsheim am Main – Bestand und Planungen (Auswahl)

Nr.	Name	Anzahl Zimmer	Sternebewertung*/ Bewertung auf booking.com**	Tagungskapazität	Kommentar
1	Achat Hotel	103	3 / 7,3 Midscale	2 Tagungsräume (82 qm) für insg. 70 Personen, größter Tagungsraum: 48 qm für 40 Personen	Baujahr 1991, letzte Teilrenovierung 2008 Restaurant, Hotelbar – bietet nicht mehr den neuesten Standard, wurde vom Berliner Hotelbetreiber Aspire übernommen u. wird renoviert
2	Adler Hotel	24	3 / 5,2 Budget	2 Tagungsräume für insg. 350 Personen	Baujahr 1905, letzte Teilrenovierung 2017 Restaurant, Hotelbar, Café, Sauna, Fitnessraum
3	Amedia	72	4 / 6,8 Midscale	2 Tagungsräume (124 qm) für insg. 60 Personen, größter Tagungsraum: 70 qm	Baujahr 1999, Hotelbar, eher ungünstige Lage – bietet nicht mehr den neuesten Standard
4	mk Hotel	115	4 / 8,0 Midscale	4 Tagungsräume für insg. 150 Personen	Baujahr 2017, modernes Hotel mit Longstay-Angebot Restaurant, Fitnesscenter – oberer Midscale-Bereich
5	Trip Inn	64	3 / 6,7 Midscale	2 Tagungsräume (120 qm) für insg. 80 Personen, größter Tagungsraum: 60 qm für 40 Personen	Baujahr 1975, letzte Teilrenovierung 2014 Wellnessbereich – bietet nicht mehr den neuesten Standard
6	Diwotel	87	4 / 8,0 Midscale	k.A.	Baujahr 2022 Restaurant, Hotelbar – modern gestaltet
7	Hotel Europa	18	3 / 6,1 Budget	1 Tagungsraum für insg. 50 Personen	Baujahr 1951, letzte Teilrenovierung 2003, Hotelbar, wenige Zimmer – bietet nicht mehr den neuesten Standard
8	Hotel Höll am Main	19	4 / 9,5 Upscale	4 Tagungsräume (217 qm) für insg. 100 Personen, größter Tagungsraum: 135 qm	Baujahr 1800, letzte Teilrenovierung 2016 Restaurant, Wellness-/Fitnessangebot – attraktive Lage am Main, wertig und attraktiv gestaltet, viele Businessgäste und ausländische Gäste wochentags
9	Select Hotel	146	4 / 7,7 Midscale	11 Tagungsräume für insg. 160 Personen	Baujahr 1991 (ehem. Columbia Hotel), letzte Teilrenovierung und Übernahme von NOVUM 2017, Hotelbar – modernes Objekt aus dem Midscale-Bereich
A	Motorworld Hotel				In Planung, im Opel-Altwerk, insg. 65.000 qm Grundstücksfläche – Betreiber für Hotel wird noch gesucht

Markenhotellerie in Rüsselsheim am Main und Umfeld

- Internationale Hotelmarken, sämtlicher Kategorie, befinden sich vor allem im direkten Flughafenumfeld (Kelsterbach, Gateway Gardens) und entlang der Bundesstraße B43 in der Nähe der Autobahn A3 und A67 in Raunheim. Darunter auch stark expansive Marken wie Premier Inn oder Holiday Inn Express (Intercontinental Hotel Group). Häufig handelt es sich um nicht integrierte, verkehrsorientierte Hotelstandorte, die klar auf Flughafengäste fokussieren.
- Mit Wiesbaden, Mainz und Frankfurt befinden sich drei touristisch attraktive Städte in räumlicher Nähe, die eine hohe Markendurchdringung besitzen und in denen auch Marken vertreten sind, die im Untersuchungsraum nicht auftauchen (z.B. B&B, Motel One, Scandic, Courtyard by Marriott)
- Räumlich an den Nahbereich des Flughafens angrenzend umfasst die Kettenhotellerie hauptsächlich nationale bzw. im DACH-Raum bekannte Marken, die zumeist im Economy und Midscale-Segment angesiedelt sind. So auch in Rüsselsheim am Main mit den Marken Amedia, Trip Inn, Achat und Select.



SWOT – Hotel und Ableitungen

Stärken	Schwächen
<ul style="list-style-type: none"> • Attraktive Makrostandortlage in der Nähe von Flughafen und Messe Frankfurt sowie den Städten Mainz, Wiesbaden und der Metropole Frankfurt • Gute ÖPNV und MIV-Anbindung nach Frankfurt • Steigende Übernachtungszahlen vor Corona und gute Markterholung nach Corona 	<ul style="list-style-type: none"> • Gesamtbettenauslastung in Rüsselsheim am Main liegt unter der in den Vergleichsstandorten • Wettbewerb im weiteren Umfeld mit starker Markenpräsenz • Lage nicht direkt am Flughafen und Konkurrenz durch die touristisch attraktiveren Städte Frankfurt, Mainz und Wiesbaden • Angebot qualitativ mit Verbesserungsbedarf • Generelle Expansionszurückhaltung vieler Hotelketten; i.d.R. Bestandsübernahme statt Neubau
Chancen	Risiken
<ul style="list-style-type: none"> • Nachfragewachstum sowohl aus der Region heraus als auch aus der Entwicklung der Stellantisflächen • Ausscheiden „schwacher“ Marktteilnehmer • Marktwachstum durch Vertriebsstärke internationaler Marken 	<ul style="list-style-type: none"> • Steigender Wettbewerbsdruck durch Hotelplanung in Rüsselsheim am Main (Motorworld) und im direkten Flughafenumfeld

Fazit und Ableitungen:

Zusammenfassend bleibt festzuhalten, dass das Zimmerangebot in Rüsselsheim am Main aktuell in einem ausgewogenen Verhältnis zur Nachfrage steht und aus den uns vorliegenden Daten **weder ein Über- noch ein Unterbesatz festzustellen ist**. Die Auslastung der Hotellerie in Rüsselsheim am Main fällt zwar etwas niedriger als in den umliegenden Vergleichsstädten aus, deutet aber auf einen auskömmlichen Betrieb der Anbieter am Standort hin. Unter quantitativen Gesichtspunkten besteht damit derzeit keine Notwendigkeit, das Zimmerangebot auszubauen. Allerdings zeigt die Bewertung auf Booking.com, dass vier der vorhandenen neun Hotels, das sind fast 28 % des Bestandes, **nur mit Noten von 5,2 bis 6,8 und damit nur mit „ausreichend bis mittelmäßig“ bewertet werden**. Das weist darauf hin, dass das Angebot qualitativ verbessert werden müsste. Üblicherweise werden auf Booking.com Hotels ab einer Note von 7 als gut bewertet.

Gleichzeitig fällt das Übernachtungsvolumen in Rüsselsheim am Main gemessen am gesamten Übernachtungspotenzial der Region, nicht sonderlich hoch aus, was auch im Zusammenhang mit dem Beherbergungsangebot in Rüsselsheim am Main stehen könnte. So bestünde mit einem neuen markengebundenen Hotel in attraktiver, zentraler Lage eine hohe Wahrscheinlichkeit, die Übernachtungszahlen in Rüsselsheim am Main stärker als bisher zu steigern (Marktwachstumspotenzial).

In Kombination mit einem breiten Angebot an unterschiedlichen Veranstaltungsorten und vor dem Hintergrund der Entwicklung der Stellantisflächen in Rüsselsheim am Main hätte ein solches Hotel gewisse Wettbewerbsvorteile, die sich durch weitere Konzeptbausteine, wie z.B. Wellness- und Gastronomie, ausbauen ließen. Damit wären auch Gästegruppen bspw. aus dem Hockey- (wenn im Nahbereich des Hotels ein Hockeyspielfeld entsteht) und Sportbereich gut ansprechbar.

1. Aufgabenstellung
2. Positionierung von Rüsselsheim am Main – Key-Facts Makrostandort
3. Skizze Entwicklungsvorhaben Stellantisflächen
4. Mikrostandortanalyse der Teilflächen
5. Nutzungsanalyse Veranstaltungshalle
6. Marktanalyse Hotel
7. Clusteranalyse „Zukunftsindustrien“
8. Marktanalyse Unternehmensimmobilien/Light Industrial
9. Marktanalyse Büromarkt
10. Marktanalyse Wohnen
11. Synopse und Handlungsempfehlungen



Übergeordnete Clusteranalyse

- Vor der Hintergrund-Diskussion über die Nachnutzung der Stellantis-Flächen in Rüsselsheim am Main stellt sich die Frage, welche Unternehmen aus welchen Branchen Flächen in Rüsselsheim am Main nachfragen könnten. Daher erfolgt zunächst eine Analyse möglicher expansiver Cluster bzw. Branchen. Auf dieser Grundlage kann zu einem späteren Zeitpunkt eine genaue Gewerbeflächenbedarfsanalyse ausgearbeitet werden.
- Unternehmen eines Clusters arbeiten in ähnlichen oder verwandten Geschäftsfeldern und profitieren von der räumlichen Nähe zueinander. Die Bildung von Branchenclustern hat viele Vorteile, sowohl für die Unternehmen als auch für die Regionen, in denen sie sich befinden. Dazu zählen u.a.:
 - **Wissensaustausch:** Unternehmen in einem Cluster haben die Möglichkeit, Wissen und Informationen miteinander auszutauschen. Dies kann dazu führen, dass Innovationen schneller vorangetrieben werden und die Wettbewerbsfähigkeit der Unternehmen gesteigert wird.
 - **Zulieferer-Netzwerke:** Cluster können ein dichtes Netzwerk von Zulieferunternehmen hervorbringen, die sich auf die Bedürfnisse der Hauptunternehmen in der Branche spezialisiert haben.
 - **Arbeitskräftedichte:** Die Konzentration von Unternehmen in einem Cluster führt oft dazu, dass qualifizierte Arbeitskräfte für die speziellen Anforderungen der Branche vor Ort verfügbar sind.



Branchen-
cluster als
Entwicklungs-
chance
identifizieren



Ansiedlungs-
bedarfe bilden
die Voraus-
setzung, um die
Aktivierung von
Gewerbe-
flächen
voranzutreiben

Clusteranalyse: Flughafen Frankfurt

Ausgangssituation

- Der Flughafen Frankfurt befindet sich in räumlicher Nähe, ist gut angebunden und dementsprechend schnell erreichbar
 - Größter deutscher Flughafen mit rund 49 Mio. Passagieren und 2 Mio. Tonnen Luftfrachturnschlag im Jahr 2022
 - Insgesamt rund 81.000 Beschäftigte
 - Davon rund 14.000 Beschäftigte im dazugehörigen Gewerbegebiet CargoCity
 - Die CargoCity beherbergt zahlreiche international agierende Logistikunternehmen und wurde in den letzten Jahren um 27 ha auf 176 ha erweitert
- Der Flughafen Frankfurt ist national der größte Flughafen und wichtigstes Drehkreuz in Deutschland und hat auch international eine hohe Bedeutung; er ist ein wichtiger Standortfaktor besonders für Logistikunternehmen.
- Zahlreiche Unternehmen siedeln sich in der dazugehörigen CargoCity, aber auch in umliegenden Städten und Gemeinden an. Davon profitiert auch die Stadt Rüsselsheim am Main.

Zukünftige Entwicklung

- Bis 2026 wird ein drittes Terminal gebaut, das die Kapazität um bis zu 25 Mio. Passagiere erhöhen soll (Kosten: rund 4 Mrd. Euro)
- Aufgrund der hohen Investitionen ist kurz- bis mittelfristig keine weitere Erweiterung der Terminals und der CargoCity zu erwarten
- Aus einer langfristigen Perspektive wäre eine Erweiterung der CargoCity im südlichen Bereich möglich, die auch innerhalb des Stadtgebiets von Rüsselsheim am Main liegen könnte.



Äußerst wichtiger Standortfaktor



Zunehmende Bedeutung durch Erweiterung

Clusteranalyse: Flughafen Frankfurt

- Rüsselsheim am Main sollte sich auf die Absorption von Sekundäreffekten durch die expansive Flughafen-Entwicklung einstellen.
- Dazu gehören Impulse für das Gastgewerbe, den Wohnungsbau aber auch die Bevorratung von Flächen für Betriebe, die wirtschaftliche Verflechtungen mit dem Flughafen aufweisen.
- Branchen, die Verflechtungen mit dem Flughafen haben, sind sehr unterschiedlicher Art und reichen von technologischen Betrieben, Handwerksbetrieben sowie unterschiedliche Arten von Dienstleistungsbetrieben.
- Vor diesem Hintergrund bietet sich die Bereitstellung von Flächen in Form von Gewerbezentren oder Gewerbeparks an.
- Erfahrungsgemäß ist das Kriterium der Flächenverfügbarkeit ein entscheidendes Kriterium für Unternehmensansiedlung.
- Mit den freiwerdenden Stellantis-Flächen verfügt Rüsselsheim am Main über ein sehr großes Flächenpotenzial, um an den Entwicklungen rund um den Flughafen partizipieren zu können.



Flughafen Frankfurt (mittig) und Stadtgrenze von Rüsselsheim am Main (rot) © Google Maps



Sekundär-
effekte
eröffnen
Chancen



Impulse für das
Gastgewerbe,
Wohnungsbau
sowie
flughafenaffine
Firmen



Flächen-
potenziale als
wichtiger
Standortvorteil

Clusteranalyse: Wasserstoff- und Brennstoffzellenerstellung

Ausgangssituation

- Der am Standort angesiedelte Fachbereich Ingenieurwissenschaften der Hochschule RheinMain verfügt auch über den Lehrstuhl von Prof. Dr. Birgit Scheppat für Wasserstoff- und Brennstoffzellentechnologie. Diese ist zudem Mitglied in der Wasserstoff- und Brennstoffzellen-Initiative Hessen.
- Der Fachbereich verfügt über ein Labor für Wasserstofftechnologie und Energiespeicher, außerdem gibt es mehrere Forschungsprojekte zu diesem Themenbereich. Daraus hervor ging u.a. die hynes GmbH mit einem Beratungsspektrum, das die gesamte Wertschöpfungskette rund um Wasserstoff abdeckt.
- Das Start Up Archigas GmbH wurde von zwei Alumni der Hochschule gegründet, wird vom Land Hessen gefördert und entwickelt innovative Sensortechnik für eine optimierte Wasserstoffproduktion.
- Stellantis (bzw. Segula Technologies) und die Hyundai Motor Group betreiben ebenso technische Entwicklungszentren am Standort.
- Die Hyundai Motor Group wird ihr Entwicklungszentrum in den kommenden Jahren weiter ausbauen.

- Aus der Diskussion und dem Austausch der Experten vor Ort wurden im Fachgespräch Automotive bereits die Bedarfe formuliert, dass die nötige Infrastruktur auszubauen und Unternehmen anzusiedeln sind.
- Zwischenzeitlich gingen bereits erste Anfragen zur Errichtung von Wasserstoffanlagen bei der Stadt ein.



Die Stadt hat das Potenzial bereits erkannt



Erste Hochschul-Ausgründung erfolgt



Ansiedlungsanfragen zur Errichtung erster Anlagen wurden bereits gestellt



Standort der geplanten Erweiterung von Hyundai (mittig)
© Google Maps

Clusteranalyse: Wasserstoff- und Brennstoffzellenerstellung

Entwicklungspotentiale

- Der Aufbau einer nachhaltigen Wasserstoffwirtschaft gilt als ein zentraler Baustein für die Energiewende hin zu einem erneuerbaren Energiesystem. Dies gilt sowohl für die Industrie als auch das gesamte Verkehrswesen.
- Die ambitionierten Ziele zur Treibhausgassenkung erfordern auch im Verkehrswesen die Entwicklung und den Einsatz von Technologien, die einen kohlenstoffarmen Straßenverkehr ermöglichen.
- Zu den möglichen Technologien im Automobilsektor gehören batteriebetriebene Elektrofahrzeuge, Plug-in-Hybridfahrzeuge, Brennstoffzellen-Elektrofahrzeuge sowie verbrennungsmotorische Fahrzeuge auf der Basis von synthetischen Kraftstoffen.
- Dies eröffnet ein breites Forschungsfeld, dass sich in Rüsselsheim am Main etablieren könnte.
- Mögliche Kooperationen mit der Hochschule sowie den vorhandenen Entwicklungszentren sollten daher aufgebaut bzw. weiterentwickelt werden.



Der Wasserstoffzug Coradia iLint
© R. Frempe



Das Wasserstoffflugzeug HY4
© Deutsches Zentrum für Luft- und Raumfahrt



Wasserstoff als
bedeutsamer
Energieträger
der Zukunft

Clusteranalyse: Gesundheit und Life Science

Ausgangssituation

- Neben „klassischen“ Gesundheitsdienstleistungen ist insbesondere das Themenfeld Life Science in den vergangenen Jahren verstärkt ins öffentliche Interesse gerückt. Insbesondere durch den Ausbruch der Corona-Pandemie verstärkte sich die Interessenslage auf diesem Gebiet. Somit kann der Disziplin eine stetig wachsende Bedeutung attestiert werden.
- Mit rund 1.900 Beschäftigten im Jahr 2022 ist die GPR Gesundheits- und Pflegezentrum Rüsselsheim GmbH der größte Arbeitgeber in diesem Bereich.
- Das dazugehörige GPR Klinikum hat rund 500 stationäre Betten und versorgt über 200.000 Menschen in der Umgebung.
- Die Hochschule RheinMain befindet sich direkt neben dem GPR Klinikum und bietet den Studiengang Medizintechnik an.

Entwicklungspotentiale

- Vertiefung der Kooperation zwischen der Hochschule RheinMain und dem GPR Klinikum (bspw. indem mehr Studiengänge im Bereich Gesundheit angeboten werden) kann uneingeschränkt empfohlen werden.
- Chancen ergeben sich z.B. für Telemedizin, digitalen Gesundheitsdiensten, fortschrittliche Datenanalyse- und KI-Technologien etc.
- Ebenso bieten sich Synergieeffekte zu den umliegenden Universitätsstandorten in Mainz, Darmstadt und Frankfurt an und nicht zuletzt zu den in diesem Raum teils auf mehrere Standorte verteilt angesiedelten Unternehmen und Forschungszentren aus dem Gesundheits- bzw. Life Science-Sektor, wie BioNTec, Merck Group, Hoechst GmbH, Boehringer Ingelheim.



Life Science mit all seinen Facetten als Zukunftsbranche fördern



GPR ist wichtiger Arbeitgeber

Clusteranalyse: Mobilität und Logistik

Ausgangssituation

- Als Stammsitz von Opel ist Rüsselsheim am Main fest mit der Marke und der Automobilwirtschaft verbunden.
- Die Bedeutung von Opel hat in den letzten Jahren, insbesondere durch die Übernahme durch Stellantis deutlich abgenommen.
- Im Zuge von Umstrukturierungen innerhalb des Konzerns wurde das Werksareal bereits deutlich verkleinert und die Produktionsleistung sowie Mitarbeiterzahl deutlich reduziert.
- Gleichzeitig hat neben der Produktion, die Entwicklung und Forschung an Bedeutung gewonnen. Neben Opel hat sich die Hyundai Motor Group in den 2000er Jahren in Rüsselsheim am Main niedergelassen und betreibt dort einen Entwicklungsstandort.
- Abgesehen von den Automobilherstellern sind einige Logistikunternehmen am Standort vorhanden.

Entwicklungspotentiale

- Forschung und Entwicklung von digitalen Technologien und innovativen Antrieben dürfte weiterhin eine Zukunftsfeld für die Stadt sein.
- Insbesondere das vorhandene Fachkräftepotenzial, die ehem. Opel-Mitarbeiter, stellen dabei einen Standortvorteil dar.
- Die Etablierung weiterer Entwicklungszentren anderer Automobilhersteller sollten akquiriert werden.
- Derzeit wird ein Digital-Hub im Opel-Werk etabliert. Ebenso sollen die noch vorhandenen Opel-Flächen im zukünftigen „Green Campus“ gebündelt werden. Darüber hinaus wird das Entwicklungszentrum von Hyundai erweitert.
- Chancen für weitere flächenintensive Logistikunternehmen an Verkehrsachsen wie Autobahnen oder Bahnstrecken bestehen. Hier kann u.a. bereits das künftige Logistikzentrum von IKEA genannt werden.
- Grundsätzlich schaffen Distributionslogistiker dabei neue Arbeitsplätze am Standort (1 Mitarbeiter/80-100qm Hallenfläche) und generieren ebenso relevante Gewerbesteuererinnahmen.



Keine neue Flächenversiegelung für Gewerbe nötig



Vorausschauende Flächenpolitik entscheidend

- **Die Flächenkonkurrenz zu anderen Branchen sollte abgewogen werden**
- **Vorausschauende Flächenpolitik spielt für dieses Cluster eine wichtige Rolle**

Clusteranalyse: Advanced Manufacturing und Werkstoffe & Digitale Technologien und Digitalwirtschaft

Advanced Manufacturing und Werkstoffe

- Im Zuge des automobilen Strukturwandels verschiebt sich der Schwerpunkt von der Produktion auf Entwicklung und Forschung.
- Derzeit läuft noch die Umsetzung der Industrie 4.0. Dabei wird die reale mit der virtuellen Welt vernetzt. Die digitale Transformation von (Produktions-) Prozessen wird umgesetzt und macht diese durch technische Innovationen in Teilen auch stadtverträglich. Produktionszyklen werden kürzer, Kundenbedürfnisse fließen in Echtzeit in die Produktion ein, Wartung und Instandhaltung regeln sich weitgehend eigenständig. Aufträge laufen automatisch in der richtigen Reihenfolge ab. Das Ergebnis ist die Smart Factory.
- Mit der fortschreitenden Intensivierung der Zusammenarbeit von Mensch und Robotern bzw. intelligenten Systemen und Materialien wird die Industrie 5.0 der nächste Entwicklungsschritt sein.
- Durch das Digital-Hub von Stellantis könnte dieser Bereich einen Aufschwung erfahren. Weitere Unternehmen können sich möglicherweise in der näheren Umgebung des Digital-Hubs ansiedeln.

Digitale Technologien und Digitalwirtschaft

- Der Datenverkehr hat in den vergangenen Jahren deutlich zugenommen und wurde durch die Corona-Pandemie zusätzlich befeuert. Ob Home-office, Streaming, Künstliche Intelligenz oder smarte Lösungen für die Industrie: Die Digitalisierung fast aller Lebens- und Wirtschaftsbereiche hat zu einem starken Wachstum der Leistung von Rechenzentren geführt.
- Mögliche Synergien zum bestehenden Rechenzentrum (rd. 28.000 qm IT-Fläche) sollten genutzt und weiterentwickelt werden. Das Bundesland Hessen mit der Region Rhein-Main besitzt dabei bereits jetzt die höchste Rechenzentrums-Dichte in Deutschland.
- Darüber hinaus bieten Rechenzentren große Potenziale bei der Wärmewende: Die Abwärme der Rechenzentren kann insbesondere in städtischen Ballungszentren für die Fernwärmeversorgung von Wohnungen und Geschäftsgebäuden genutzt werden.
- Dabei braucht es jedoch eine politische Flankierung, um Erzeuger und Nutzer der Abwärme zusammenzubringen.



Digital-Hub
bietet Potential
mit Synergie-
effekten



Rechen-
zentrums-
kapazitäten als
Basis der
Digitalisierung

Clusteranalyse: Kultur- und Kreativwirtschaft

(siehe hier auch Kapitel Veranstaltungshalle)

Ausgangssituation

- Die KKW* hatte im Jahr 2021 einen Gesamtumsatz von 174,4 Mrd. Euro (2,9 % am BIP) und umfasste 1,81 Mio. Erwerbstätige (bundesweit).
- Die Teilbereiche wurden durch die Pandemie stark beeinflusst; besonders die Teilmärkte (darstellende) Kunst, Musik und Film haben deutliche Umsatzeinbußen verzeichnet.
- Es gibt bereits Erholungstendenzen, jedoch sorgen die steigenden Energiekosten und die damit verbundene Inflation für eine neue Belastung.
- Auch der Fachkräftemangel wirkt mittlerweile verstärkt auf die Branche.
- Durch die digitale Transformation entmaterialisieren sich kulturelle Güter und Dienstleistungen, dementsprechend verlagern sich einige Teilmärkte in den digitalen Raum.

- Die KKW hat eine bedeutende Rolle für die Innenstadtentwicklung, vor allem im Hinblick auf die abnehmende Bedeutung des stationären Einzelhandels
- Das Hessische Ministerium für Wissenschaft und Kunst fördert kulturelle Einrichtungen und Kulturschaffende

Entwicklungspotential

- Etablierung von neuen Strukturen (interaktive und personalisierte Angebote, innovative Vertriebswege sowie ein globaler Markt) durch die Förderung der digitalen Transformation.
 - Entwicklung von lebendigen Innenstädten durch ein ausreichendes physisches Angebot an kulturellen Gütern und Dienstleistungen.
 - Die positive Entwicklung der Innenstadt hängt neben der Entwicklung der KKW auch von zahlreichen Faktoren wie Wohnungsbau und der wirtschaftlichen Entwicklung ab.
- Bereitstellung von Facilitäten (z.B. Veranstaltungshalle) zur Förderung der KKW!



Große
Bedeutung und
viel Potenzial



KKW durch
Bereitstellung
von Facilitäten
fördern.



Clusteranalyse: Fazit

- Mit den vorhandenen Stellantis-Flächen kann die Stadt Rüsselsheim am Main auf ein rares Gut auf dem Markt für Gewerbeflächen zurückgreifen und macht den Standort für vielerlei Branchen interessant.
- Es zeigt sich, dass Ansiedlungspotenziale von vielerlei Branchen und Unternehmen im Rhein-Main-Gebiet bestehen. Rüsselsheim am Main verfügt dabei über eine herausragende Lagegunst und über gute Verkehrsanbindungen (vgl. Kapitel Makro-Standort).
- Angesichts geringer Flächenpotenziale im gesamten Wirtschaftsraum dürfte die Aktivierung von bestehenden Gewerbeflächen zu vermehrten Ansiedlungen aus den beschriebenen Clustern führen. Für die Weiterentwicklung des Standortes wäre dabei keine Neuausweisung und Neuversiegelung von Flächen nötig, sondern Bestandsflächen können neu gestaltet und genutzt werden (vgl. Brownfield vor Greenfield-Entwicklung).
- Neben dem bereits vorhandenen Automobil-Cluster kann das lokale Branchenspektrum dadurch diversifiziert und gezielt aufgebaut werden. Ebenso können mögliche Synergien aufgebaut und genutzt werden.
- Ein breiter Branchenmix sorgt dabei für langfristige Stabilität und Kontinuität bei der wirtschaftlichen Entwicklung sowie nachhaltigen Stadtentwicklung.
- Vor diesem Hintergrund bietet es sich an, dass die Stadt Kriterien (z.B. Anzahl der Arbeitsplätze, Gewerbesteuerinnahmen, Qualifikation der Beschäftigten etc.) entwickelt, die auf eine gezielte Ansiedlungspolitik ausgerichtet sind.
- Ein solcher Kriterienkatalog (z.B. Flughafenaffinität, Flächenverbrauch pro Mitarbeiter, Zugehörigkeit zu einem Cluster) ermöglicht die Priorisierung und Steuerung von Ansiedlungen.




Flächen-
potenziale am
Standort als
wichtiger
Vorteil

Clusteranalyse: Fazit

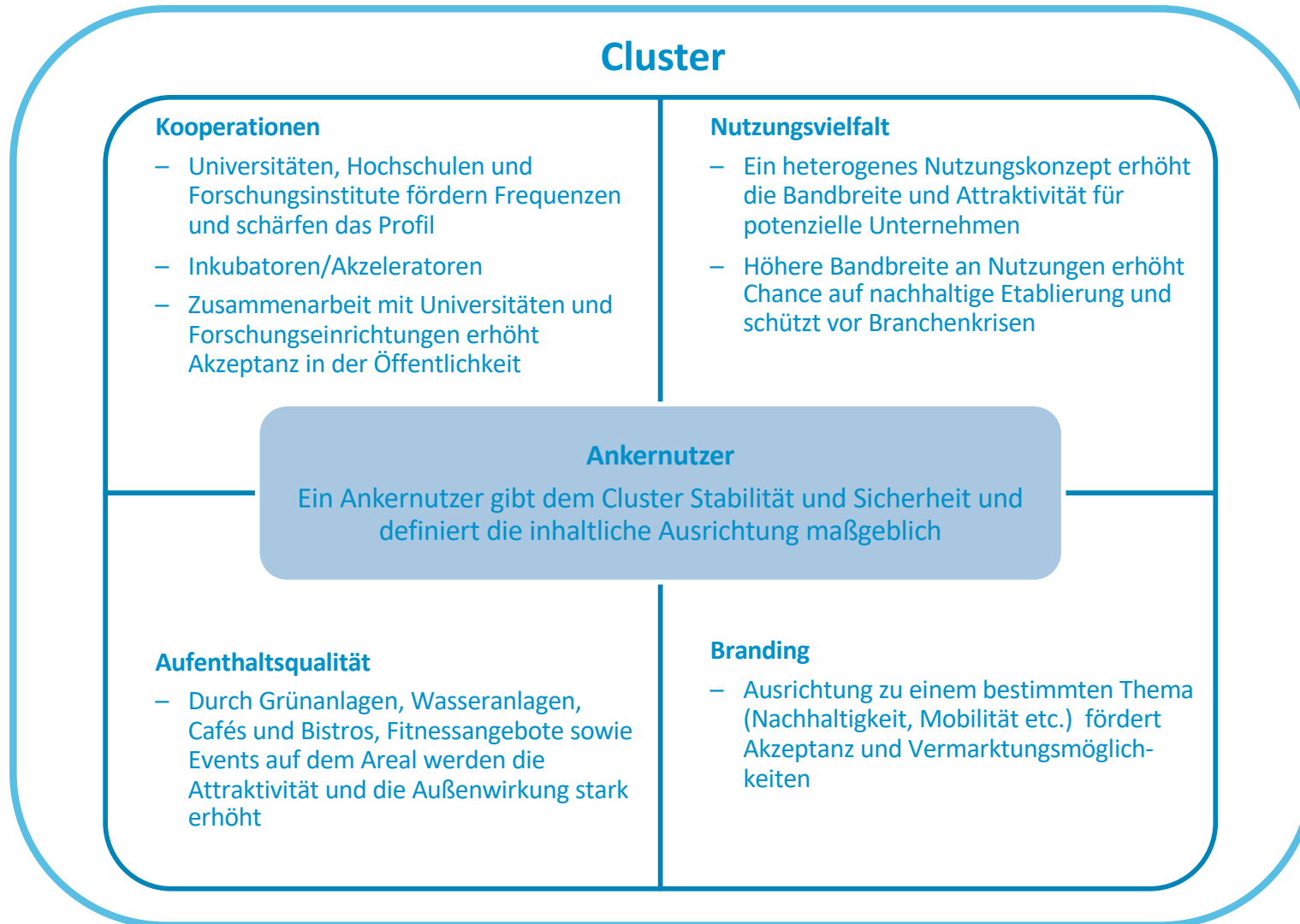
Cluster	Standort-potenzial	Einschränkung / Bemerkung
Flughafen Frankfurt		Direkte Nähe bietet Synergieeffekte.
Wasserstoff- und Brennzellen-erstellung		Forschungsträchtige Branche mit hohem Innovationspotenzial.
Gesundheit und Life Science		Bedeutsame Zukunftsbranche, jedoch mit hoher Wettbewerbsdichte im Standortumfeld. Keine Universität, die Medizinstudium anbietet, direkt am Standort.
Mobilität und Logistik		Hoher Flächenbedarf kann am Standort gedeckt werden.
Advanced Manufacturing und Werkstoffe		Industrie 4.0 macht aufgrund technologischer Lösungen eine industrielle Produktion zunehmend stadtverträglich, 5.0 ist die Zukunft.
Digitale Technologien und Digitalwirtschaft		Digitalisierung als wesentlicher Wachstumstreiber der Zukunft mit hoher Entwicklungsgeschwindigkeit.
Kultur- und Kreativwirtschaft		Bedeutsamer Treiber für eine gewinnbringende Innenstadtbelebung, jedoch unter starken Einfluss der derzeitigen (wirtschaftlichen) Unsicherheiten.



Hohe Standort-eignung für breites Cluster-spektrum

Ampel-Farbschema:  hohe bis ungeeignete Standorteignung

Clusteranalyse: Fazit



Fünf

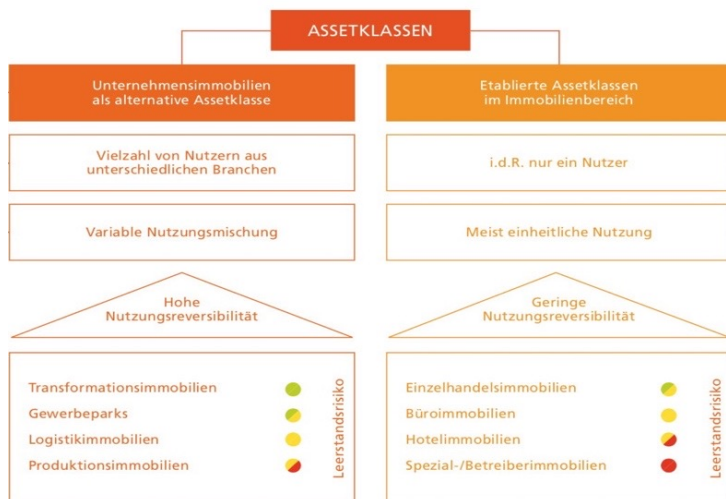
Bereiche für die erfolgreiche Etablierung eines Clusters

1. Aufgabenstellung
2. Positionierung von Rüsselsheim am Main – Key-Facts Makrostandort
3. Skizze Entwicklungsvorhaben Stellantisflächen
4. Mikrostandortanalyse der Teilflächen
5. Nutzungsanalyse Veranstaltungshalle
6. Marktanalyse Hotel
7. Clusteranalyse „Zukunftsindustrien“
- 8. Marktanalyse Unternehmensimmobilien/Light Industrial**
9. Marktanalyse Büromarkt
10. Marktanalyse Wohnen
11. Synopse und Handlungsempfehlungen



Definition von Unternehmensimmobilien

Im Bereich der gewerblich genutzten Immobilien sind zwei Klassen von besonderer Bedeutung: Logistikimmobilien und Unternehmensimmobilien (UI). Zum Typus der Logistikimmobilien werden großflächige Distributionsimmobilien (Hallenfläche ≥ 10.000 qm), Umschlagimmobilien und Kühlager gezählt. Neben diesen, rein auf logistische Zwecke ausgerichteten Immobilien, hat sich der Immobilienotypus Unternehmensimmobilien (UI) fest etabliert. Immobilien dieses Typs profitieren von ihrer hohen Nutzungsreversibilität und der damit verbundenen Drittverwendungs- sowie Multi-Tenant-Fähigkeit.



© 2014 Initiative Unternehmensimmobilien

Unternehmensimmobilien werden im Allgemeinen als gemischt genutzte Gewerbeobjekte mit typischerweise mittelständischer Mieterstruktur definiert. Die Mischnutzung umfasst dabei Büro-, Lager-, Fertigungs-, Forschungs-, Service- und/oder Großhandelsflächen sowie sogenannte Flex Spaces. Als Flex Spaces werden Flächen bezeichnet, die flexibel entweder – und im zeitlichen Wandel – für Schreibtischarbeit, Ausstellung, Lager oder leichte Produktion genutzt werden können und die Drittverwendungsfähigkeit der jeweiligen Immobilie deutlich steigern.

Unternehmensimmobilien werden im englischsprachigen Raum technisch oft mit dem Immobilienotypus „Light Industrial“ assoziiert. Zur Klasse Unternehmensimmobilien gehören neben Gewerbeparks auch produktionsnahe- und Lagerimmobilien sowie umgenutzte Immobilien (Transformationsimmobilien).

Vor dem Hintergrund des zunehmenden Angebotsmangels an Gewerbegrundstücken und der zunehmend restriktiveren Ausweisung von Potenzialflächen (bspw. als GE-Gebiet) stellen Unternehmensimmobilien eine attraktive Alternative dar.



Unternehmensimmobilien (UI) werden im englischsprachigen Raum technisch oft mit dem Immobilienotyp Light Industrial assoziiert

Definition von Unternehmensimmobilien

Transformationsimmobilien sind meist umgenutzte und revitalisierte Gewerbeliegenschaften. Dabei handelt es sich in der Regel um ehemalige Produktionsanlagen oder Industrieareale mit Nachverdichtungspotenzial. Aufgrund des industriellen oder historischen Images sind sie oft mit besonderem Charme versehen (Red-Brick-Charakter). Durch den historischen Hintergrund liegen sie häufig an relativ innerstädtischen Lagen und weisen eine gute Erreichbarkeit per Individualverkehr und ÖPNV auf. Die Ensembles bestehen zumeist aus einem Mix aus revitalisierten Altbeständen und Neubauten. Die Multi-Tenant-Objekte weisen eine Vielzahl unterschiedlicher Flächentypen und -größen und somit Flexibilität auf.

Gewerbeparks wurden meist gezielt für die Vermietung entwickelt und gebaut. Sie bestehen häufig aus einem Ensemble einzelner Gebäude oder zusammenhängender Mietabschnitte. Sie verfügen über ein zentral organisiertes Management und eine gemeinsame Infrastruktur. Gewerbeparks beherbergen meist alle Flächentypen bei variierenden Anteilen von Büroflächen zwischen 20 % und 50 %. Auch Gewerbeparks sind durch eine Vermieterstruktur geprägt. Im Gegensatz zu den Transformationsimmobilien liegen Gewerbeparks eher in Stadtrandlage mit guter Erreichbarkeit für den Autoverkehr. Demgegenüber werden sie häufiger von Nutzern aus dem Bereich Verarbeitendes Gewerbe und/oder Lager/Logistik bezogen.



Multi-Tenant-Strukturen erweitern den Nutzerkreis

Definition von Unternehmensimmobilien

Lagerimmobilien werden im Rahmen der Unternehmensimmobilien schwerpunktmäßig als Bestandsobjekte mit vorwiegend einfachen Lagermöglichkeiten verstanden. Stellenweise verfügen sie über Serviceflächen sowie moderate bis höhere Anteile an Büroflächen. Sie grenzen sich insbesondere durch ihre Größe von den modernen Logistikhallen ab, die meist deutlich über 10.000 qm Nutzfläche aufweisen. Auch liegen sie im Gegensatz zu den Neubauten eingebunden in gewachsenen Gewerbegebieten mit verkehrsgünstiger Anbindung in zumeist urbanen Lagen. Durch sehr unterschiedliche Baujahre sind sie durch verschiedene Ausbau- und Qualitätsstandards geprägt. Hierdurch stehen teilweise sehr flexible und preisgünstige Flächenarten zur Verfügung. Lagerimmobilien sind in der Regel reversibel und für höherwertige Nutzungen geeignet – etwa durch Nachrüsten von Rampen und Toren.

Produktionsimmobilien bestehen größtenteils nicht aus Ensembles, sondern aus einzelnen Hallenobjekten. Dabei weisen sie meist nur einen moderaten Büroflächenanteil auf. Sie sind prinzipiell geeignet für vielfältige Arten der Fertigung, sind grundsätzlich jedoch auch für andere Zwecke wie Lagerung, Forschung und Service sowie für Groß- und Einzelhandel einsetzbar und somit flexibel und reversibel nutzbar. Die Drittverwendungsfähigkeit ist dabei in erster Linie standortabhängig zu bewerten. Im Gegensatz zu den Multi-User-Objekten liegen Produktionsimmobilien häufiger in dezentralen Stadtteilen und gewachsenen Gewerbe- und Industriegebietslagen mit gutem Anschluss an die Hauptverkehrsstraßen.



Breites Flächen-
spektrum und
Nutzungs-
möglichkeiten

Gewerbehöfe und -parks als artverwandte Immobilientypen

Handwerk und Kleingewerbe finden in Unternehmensimmobilien einen Platz, um ihr zumeist kleinteiliges Schaffen verwirklichen zu können. Neben Gewerbeparks können hierbei auch **Handwerker- und Gewerbehöfe** interessant für eine Ansiedlung sein.

Weitere für die Wirtschaft bedeutende Immobilienklassen:

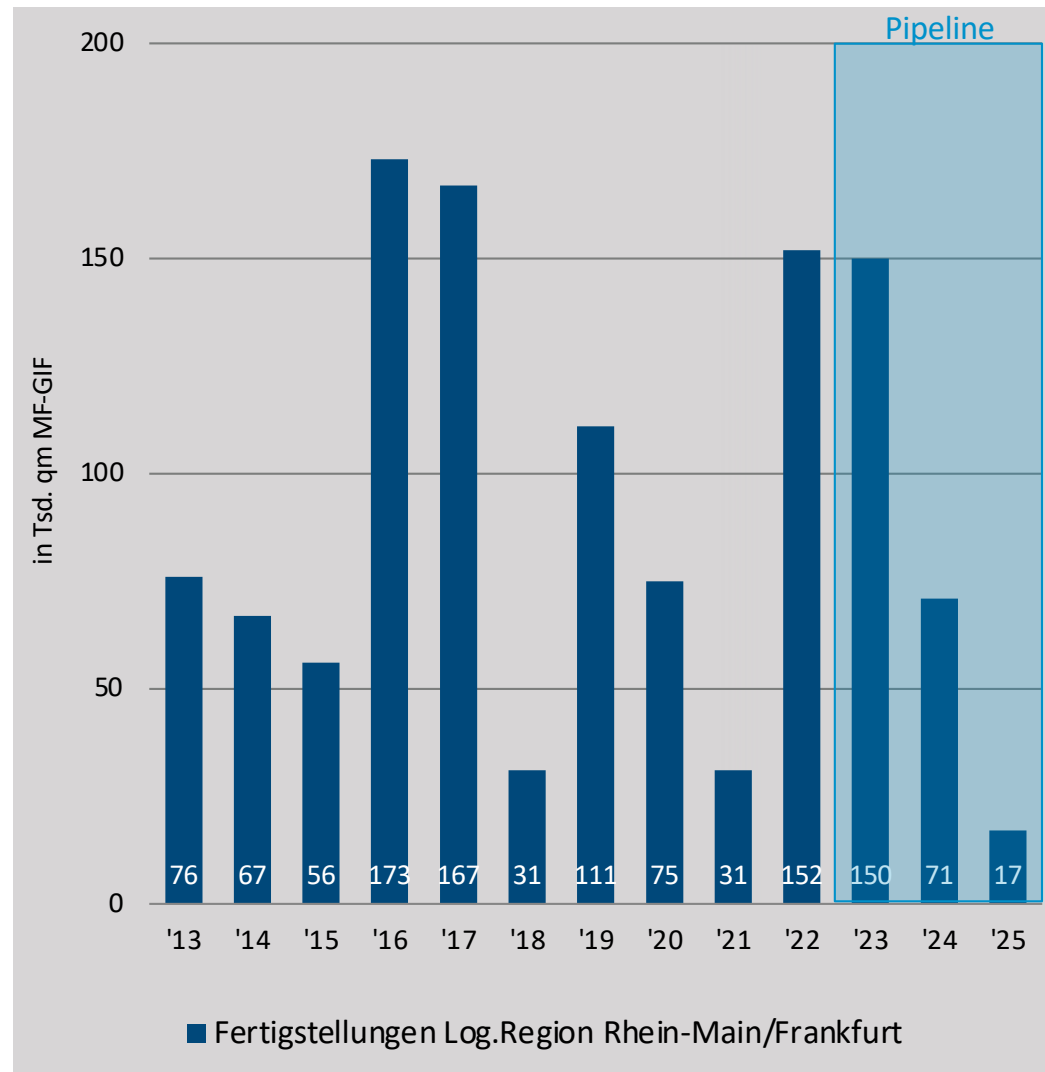
- Transformationsimmobilien
- Gewerbeparks
- Büroparks
 - Räumlich strukturiert
 - Funktionelle Architektur
 - Niedrigere Mieten als in Citylagen
 - Gute Anbindung an verkehrliche Infrastruktur
- Technologiezentren/Science Parks
 - Dominierender Anteil von Labor- und Büroflächen sowie leichter Produktionsflächen
 - Clusterbildung im Umfeld von Universitäten und Forschungseinrichtungen

- Gründerzentren/Gründerparks
 - Öffentlich subventionierte Einrichtungen, die meist nicht auf wirtschaftlicher Basis betrieben werden können
 - Kostenvorteile (Mieten unter Marktniveau)
 - Flexibilitätsvorteile (Mietvertrag)
 - Image- und Netzwerkvorteile



**Gewerbe-/
Handwerker-
höfe** als Orte
des Schaffens
für Handwerk
und Klein-
gewerbe
beinhalten
**vielfältige
Nutzungsarten**

Marktanalyse: Unternehmensimmobilien / Light Industrial – Fertigstellungen

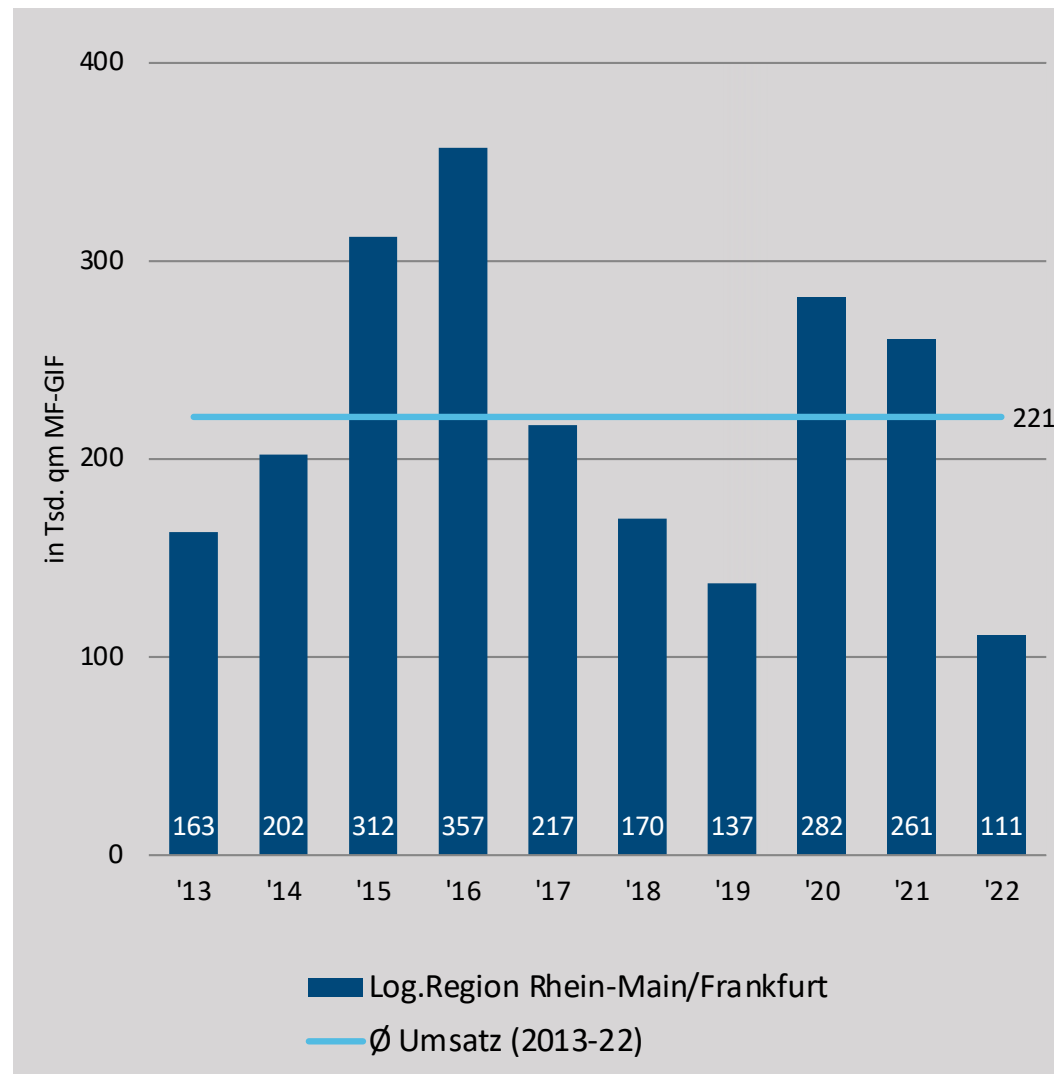


Bei Betrachtung der Fertigstellungen von Unternehmensimmobilien, zu denen neben Gewerbeparks auch Produktions-, Transformations- und Lagerimmobilien (unter 10.000 qm Hallenfläche) gezählt werden, fällt eine deutliche Volatilität des Neubauvolumens auf. Die Spannweite der Volumina liegt zwischen rund 31.000 qm (2018) und 170.000 qm (2016) während das langjährige Mittel bei rund 94.000 qm liegt.

Das Rekordvolumen des Jahres 2016 geht auf die Fertigstellung einer größeren Zahl von Lager- und Produktionsimmobilien zurück. Diese wurden – wie es insbesondere bei den Produktionsimmobilien häufig der Fall ist – mehrheitlich durch Eigennutzer realisiert. Das überdurchschnittliche Fertigstellungsvolumen im Jahr 2022 deutet dabei ebenso auf eine Krisenresilienz der Unternehmensimmobilien hin.

Für das laufende Jahr 2023 zeigt sich die Projektpipeline aktuell noch gut gefüllt. Da im Zuge der Zinswende und steigender Finanzierungskosten spekulative Projektentwicklungen (bspw. von Lagerimmobilien) stark rückläufig sind, geht die perspektivische Entwicklung jedoch stark zurück und ist mit deutlichen Unsicherheiten zu sehen.

Marktanalyse: Unternehmensimmobilien / Light Industrial – Flächenumsatz



Bei der Betrachtung der Flächenumsätze von Unternehmensimmobilien in der Logistik- und Industrieregion zeigt sich ebenfalls ein gewisser Grad an Volatilität. Im langjährigen Mittel belaufen sich die Flächenumsätze der Unternehmensimmobilien auf rund 220.000 qm. Der höchste Flächenumsatz wurde im Jahr 2016 verzeichnet und ist stark durch großflächigen Eigennutzerbaustart geprägt.

Das Jahr 2022 kann hingegen als Symptom eines bundesweiten Phänomen interpretiert werden: der zunehmende Mangel an modernen Gewerbeflächen. In vielen Industrie- und Logistikregionen werden die entsprechenden Baugrundstücke rarer und die Neuausweisung von solcher Flächen vielerorts unpopulärer. Die Umnutzung von Brownfieldarealen stellt hier einen Lösungsansatz dar.

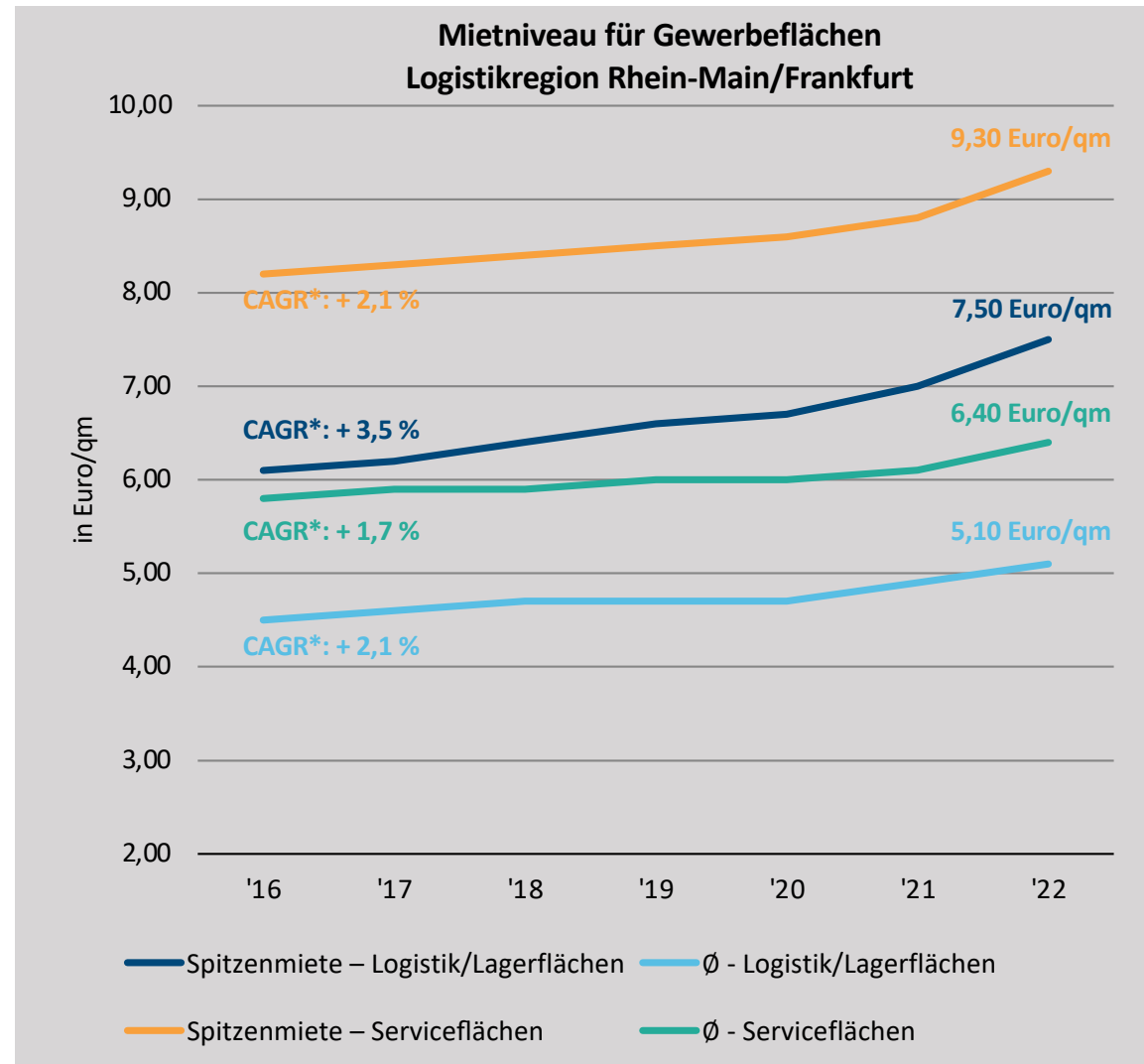
Die hierdurch gewonnenen Flächen sind jedoch aktuell (noch) nicht ausreichend, um die Nachfrage zu bedienen. Der Nachfrageüberhang führt auch dazu, dass Bestandsmieter ihre Mietverträge oftmals verlängern. Diese Anschlussmietverträge fließen allerdings nicht in die Auswertung des Flächenumsatzes ein.

Marktanalyse: Unternehmensimmobilien / Light Industrial – Mietniveau

Der ausgeprägte Nachfrageüberhang auf den gewerblichen Immobilienmärkten innerhalb Deutschlands führte in den vergangenen Jahren vielerorts zu steigenden Mieten. Die positiven wirtschaftlichen Rahmenbedingungen unterstützen dabei auch in der Logistikregion Rhein-Main/Frankfurt eine positive Mietentwicklung.

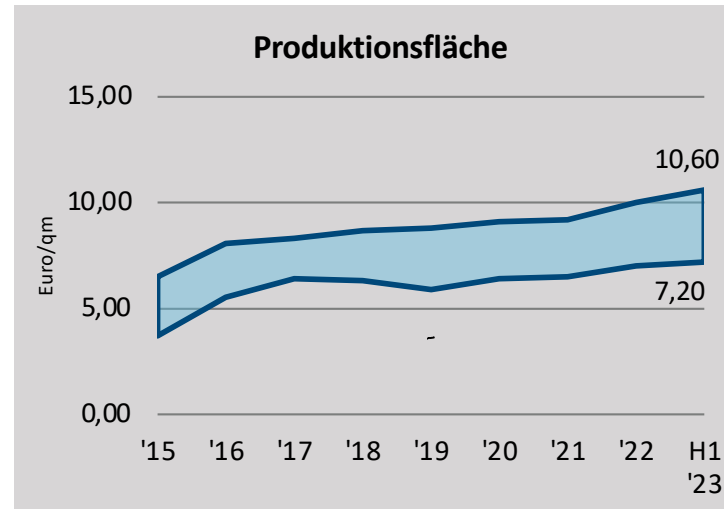
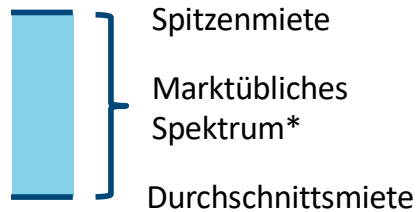
Die im Kontext von Unternehmensimmobilien relevanten Serviceflächen weisen eine ähnliche Entwicklung auf. Ihr Spitzenmietniveau stieg innerhalb des Betrachtungszeitraumes fortwährend auf 9,30 Euro/qm im Jahr 2022. Für Top-Objekte in guten Lagen in Neubauqualität und ESG-Konform können jedoch auch merklich höhere Mieten durchgesetzt werden.

Gewerbeparks können darüber hinaus auch sogenannte Flex-Spaces enthalten. Hierbei handelt es sich um Flächen, die im zeitlichen Wandel flexibel für Schreibtischarbeit, Ausstellung, Lager oder leichte Produktion genutzt werden können. Ihr Mietniveau liegt nochmal höher als das der Serviceflächen.

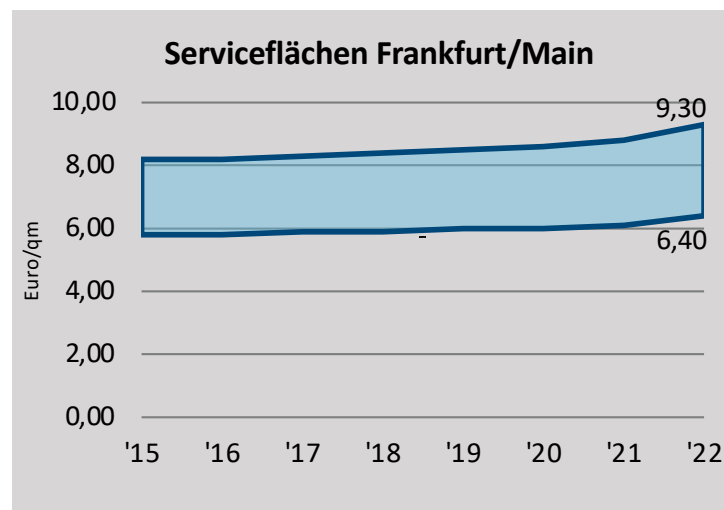
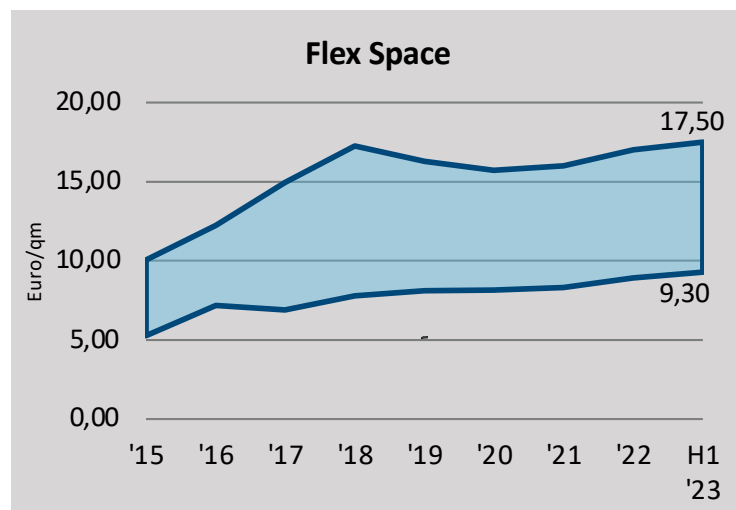


Quelle: bulwiengesa AG; *Compound Annual Growth Rate

Marktanalyse: Unternehmensimmobilien / Light Industrial – Mieten nach Flächentyp (Deutschland)



Flex Spaces weisen aufgrund ihrer **vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten** eine große Mietpreisspanne auf

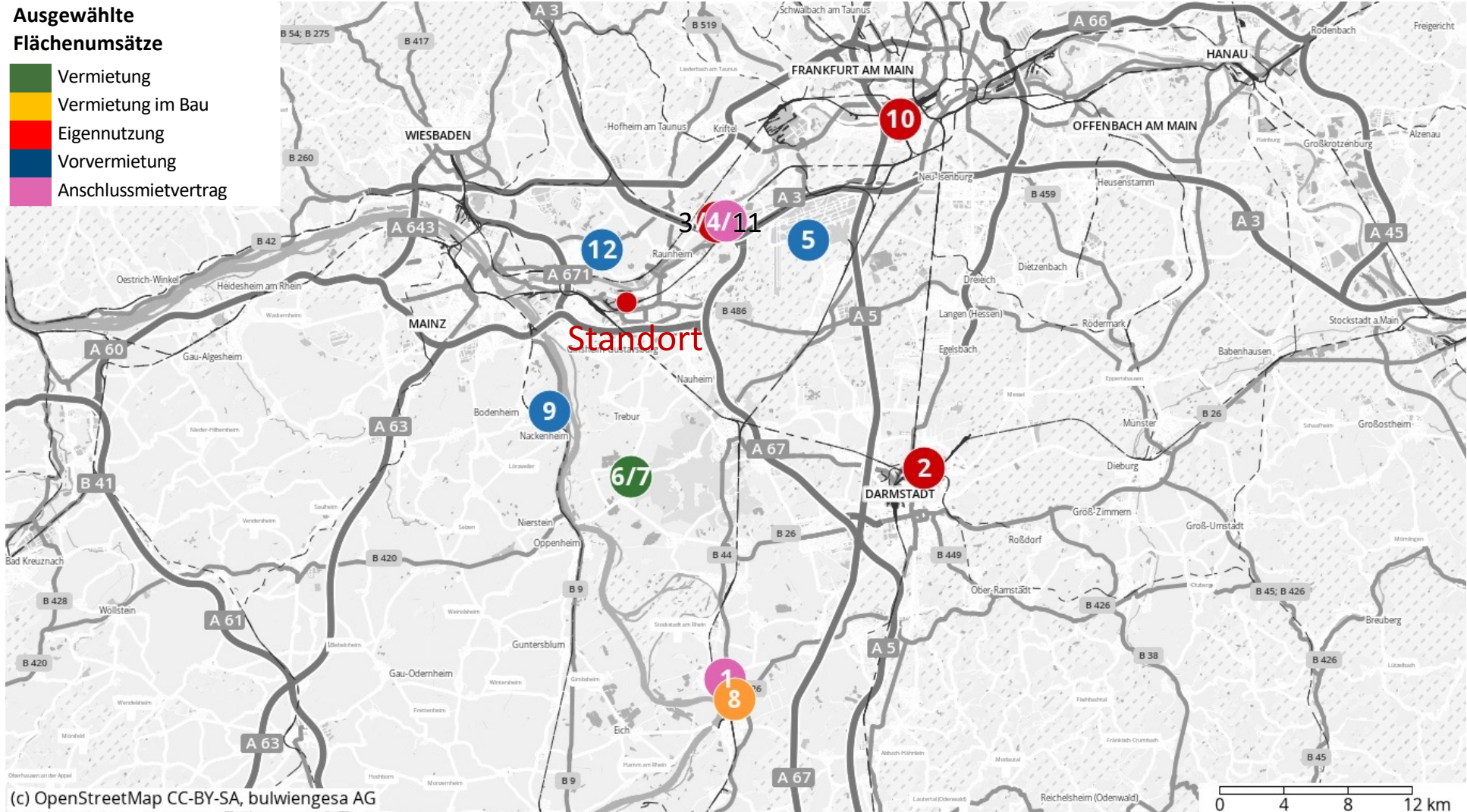


Region **Frankfurt** im oberen Bereich der deutschen Spannen

Marktanalyse: Unternehmensimmobilien / Light Industrial – Ausgewählte Flächenumsätze 2022/23 – Auswahl ab 10.000

Name	Adresse	Stadt	Fläche (in qm)	Flächentyp	Branche	Anlass	Abschluss	
1	Dachser Kühllager	Lise-Meitner-Straße 2	Biebesheim	31.000	Logistikfläche	Spedition/Transporte	Anschlussmietvertrag	2023
2	Translational Science Center (TSC)	Carl-Schenk-Ring/ Frankfurter Straße	Darmstadt	29.000	Labore, F&E	Med. Produkte/ Pharma	Eigennutzung	2022
3	Logistikzentrum Mönchhof-Gelände	Themsestraße 1 a-b	Raunheim	28.000	Logistikfläche	n/a	Vermietung in Bau	2022
4	Rexel Logistikzentrum	Themsestraße 1	Raunheim	25.600	Logistikfläche	Handel/ Großhandel	Eigennutzung	2022
5	CargoCity Süd - DHL	Cargo City Süd	Mörfelden-Walldorf	24.100	Logistikfläche	Spedition/Transporte	Vorvermietung	2022
6	Logistikpark Trebur Rhein-Main	Hessenauer Straße 2-4	Trebur	21.000	Mischfläche	KFZ und KFZ-Zulieferer	Vermietung	2023
7	Logistikpark Trebur Rhein-Main	Hessenauer Straße 2-4	Trebur	17.800	Lager-/sonstige Hallenfläche	Spedition/Transporte	Vermietung	2023
8	myToys Logistikzentrum	Robert-Bunsen-Straße 30	Gernsheim	15.000	Mischfläche	KEP (Kurier, Express, Paket)	Vermietung in Bau	2022
9	Logistikzentrum Bodenheim	Lange Ruthe	Bodenheim	14.000	Logistikfläche	Spedition/Transporte	Vorvermietung	2022
10	Hamberger Großmarkt	Gutleutstraße 358	Frankfurt am Main	13.000	Mischfläche	Lebensmittel/ Getränke	Eigennutzung	2023
11	AIRLOG Kelsterbach	Rüsselsheimer Straße/ Mönchhofallee 1	Kelsterbach	12.100	Mischfläche	Mode/ Textillogistik	Anschlussmietvertrag	2022
12	VGP Park Hochheim	Frankfurter Straße	Hochheim am Main	12.000	Mischfläche	eCommerce	Vorvermietung	2022

Marktanalyse: Unternehmensimmobilien / Light Industrial – Ausgewählte Flächenumsätze 2022/2023



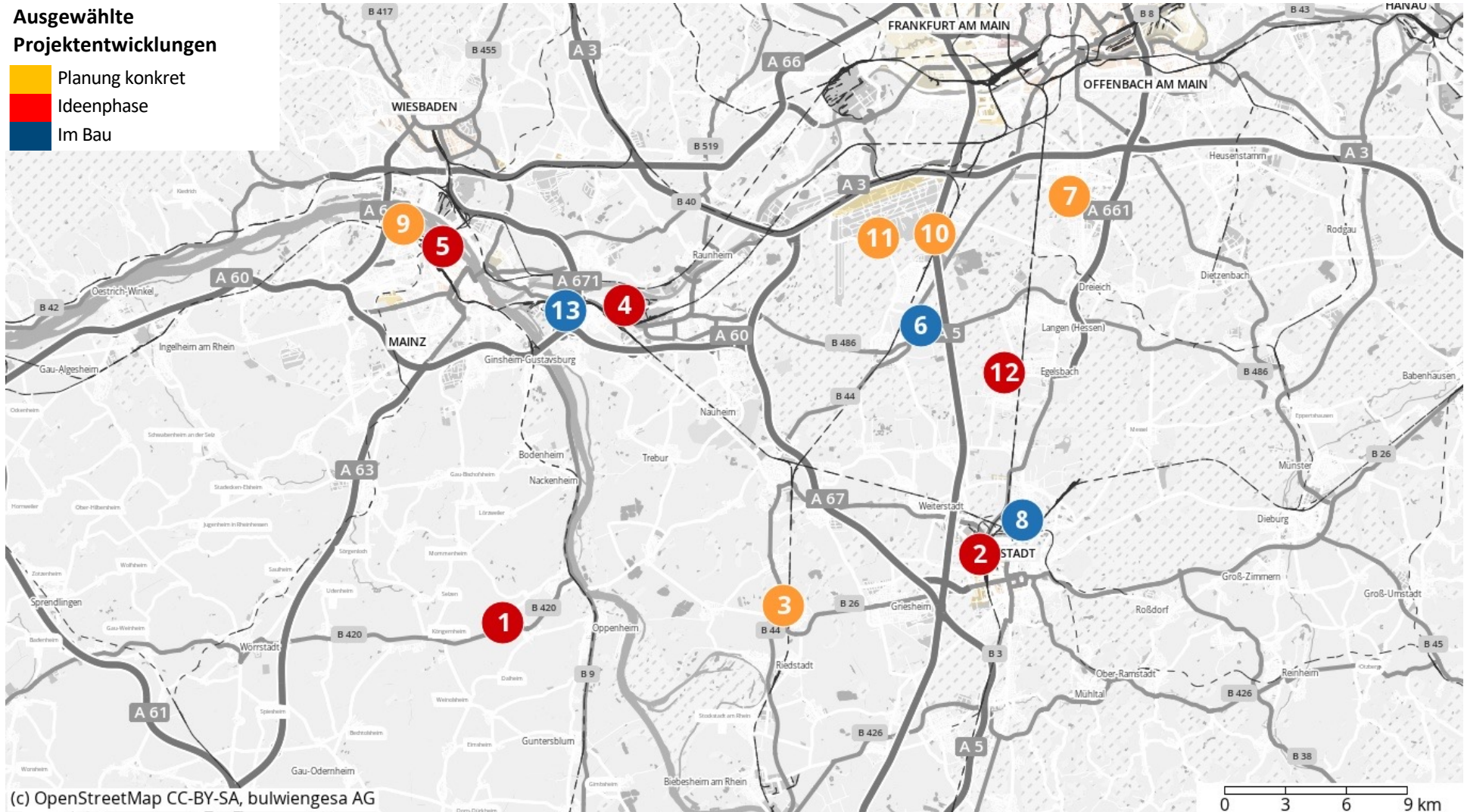
Ausgewählte Projektentwicklungen in der Bezugsregion*

nach Fläche absteigend sortiert

Objektname	Stadt	Nutzfläche (qm)	Fertigstellung	Projektentwickler	Objektart
1 Rechenzentrum	Nierstein	350.000	2025	n/a	Rechenzentrum
2 ehem. Kuhnwaldt-Gelände	Darmstadt	80.000	2030	aurelis Real Estate	Freilagerfläche
3 Riese & Müller	Riedstadt	80.000	2024	Riese & Müller GmbH	Produktionslager
4 Ikea Logistikzentrum	Rüsselsheim am Main	70.000	2026	IKEA Verwaltungs-GmbH	Distributionsimmobilie
5 Die Werft	Mainz	63.300	2029	CA Immo Deutschland GmbH/ Stadtwerke Mainz AG	Gewerbepark
6 FRA 1 Data Centre	Mörfelden-Walldorf	55.000	2025	Goodman	Rechenzentrum
7 FRA II Data Centre	Neu-Isenburg	30.000	2026	Goodman Group	Rechenzentrum
8 Translational Science Center (TSC)	Darmstadt	30.000	2025	Merck KGaA	Forschung und Entwicklung
9 Four Parx Mainz (ehem. Nestlé-Gelände)	Mainz	27.900	2024	FOUR PARX GmbH	Distributionsimmobilie
10 Luftfrachthalle mit Büroneubau	Frankfurt am Main	27.100	2024	Fraport AG	Distributionsimmobilie
11 Frachthalle DHL	Mörfelden-Walldorf	27.000	2024	Fraport AG	Umschlagimmobilie
12 Gewerbeliegenschaft Kolbenwerk - Abriss/Neubau	Egelsbach	26.200	2027	AVENTOS Management GmbH	Produktionsimmobilie
13 Yondr Rechenzentrum	Bischofsheim	21.000	2024	Yondr	Rechenzentrum

* Die Bezugsregion umfasst einen 25 km Radius rund um das Projektareal

Ausgewählte Projektentwicklungen in der Bezugsregion*



* Die Bezugsregion umfasst einen 25 km Radius rund um das Projektareal

Marktanalyse: Unternehmensimmobilien / Light Industrial – Aktuelle Nachfrage nach Gewerbegrundstücken 2022

	Branche*	Anzahl	Grundstücksgröße (qm; von - bis)	
1	Produzierendes Gewerbe	40	4.648.000	5.304.300
2	Logistik	27	775.000	1.139.000
3	Nahrungsmittelproduktion	6	623.600	756.700
4	Digitale Wirtschaft	8	215.000	598.000
5	Bau	10	118.500	170.000
6	Immobilienentwicklung	10	61.000	835.000
7	Energie	4	55.080	85.100
8	Handwerk	8	42.500	65.200
9	Autohandel	1	25.000	35.000
10	Einzelhandel	7	22.500	46.000
11	Gewerbepark	3	17.000	115.000
12	Dienstleistung	6	15.000	46.200
13	Kfz	4	12.500	16.000
14	Freizeit	4	10.500	17.500
15	Gesundheitswirtschaft	2	9.000	20.000
16	Eventbranche	3	8.000	12.500
17	Beherbergungsgewerbe	3	5.200	10.000
18	Großhandel	1	500	1.000
	keine Angabe	8	60.500	71.500
	Gesamtergebnis	155	6.724.380	9.344.000

Anfragen im Jahr 2022 bei der Stadt Rüsselsheim am Main; um Dopplungen bereinigt

* Clusterung gemäß Daten Stadt Rüsselsheim am Main

Marktanalyse: Unternehmensimmobilien / Light Industrial – Aktuelle Nachfrage nach Gewerbegrundstücken 2023

	Branche*	Anzahl	Grundstücksgröße (qm; von - bis)	
1	Produzierendes Gewerbe	14	841.900	949.800
2	Logistik	8	393.000	715.000
3	Energie	8	200.000	404.000
4	Digitale Wirtschaft	2	65.000	820.000
5	Immobilienentwicklung	6	46.000	330.000
6	Gesundheitswirtschaft	3	16.500	30.000
7	Gewerbepark	1	6.500	15.000
8	Beherbergungsgewerbe	1	2.000	5.000
9	Dienstleistung	1	1.500	2.000
10	Nahrungsmittelproduktion	1	1.500	2.500
11	Bau	1	1.000	1.000
12	Autohandel	1	1.000	3.000
13	Eventbranche	1	1.000	5.000
14	Freizeit	1	1.000	3.000
	keine Angabe	6	58.800	83.000
	Gesamtergebnis	55	1.636.700	3.368.300

Marktanalyse: Unternehmensimmobilien / Light Industrial – Lokale Gewerbegebiete – Auswahl, nur größere Gebiete

	Gebiet	Fläche (Gewerbe- und Mischgebiet)	Bemerkung
1	Hasengrund	34 Hektar	Etablierte Gewerbelage mit sehr guter Anbindung. Nicht im städtischen Besitz.
2	Blauer See	27 Hektar	Erweiterung des Entwicklungszentrums von Hyundai/Kia. Nicht im städtischen Besitz.
3	Bauschheimer Eselswiese	12,2 Hektar	Fokus auf wissensintensive Dienstleistungen, Forschung und Entwicklung sowie innovativer Handwerksunternehmen. Flächen sowohl im städtischen als auch privaten Besitz. Gemäß Stand 12/2023 noch ohne B-Plan.
4	Motorworld	6,5 Hektar	Ensemble aus Industrie- und Verwaltungsgebäuden, Hallen, Innenhöfen. Nicht im städtischen Besitz.
5	Opel-Areal	112 Hektar	Größtes derzeit bekanntes Entwicklungsareal in der prosperierenden Rhein-Main-Region. Nicht im städtischen Besitz.



Kaum großflächige Entwicklungsareale vorhanden



Opel-Areal bietet große Chancen zur Weiterentwicklung

- Bestehende Gewerbeareale weitestgehend entwickelt bzw. vergeben
- Kaum Gewerbefläche im städtischen Besitz. Dementsprechend auch kaum Steuerungsmöglichkeiten
- Gewerbeflächen auch im erweiterten Umfeld ein rares Gut

Aktuelle Trends auf dem Gewerbemarkt

- **ESG und Nachhaltigkeit mit zunehmender Bedeutung** sowohl auf Seiten der Entwickler, als auch bei den Investoren und Nutzern
- **Flexibilität der Flächen** für breiten Nutzerkreis und Mietvertragsausgestaltung
- Stärkere lokale **Verzahnung von Produktion, Logistik, Büro und Service**
- Industrie 4.0 macht **gewerbliche Produktion** durch technische Innovation **stadtverträglich**
- „**Gestapelte**“ Gewerbeflächen ermöglichen ein **neben- und übereinander verschiedener Nutzer**
- **Wachsende Bedeutung der „letzten Meile“**: Minilager in städtischen Lagen sorgen für schnelle und kurze Lieferwege.
- Bedarf an Spezialisten und Fachkräftemangel – **Unternehmen müssen attraktive Büro- und Produktionsarbeitsplätze bieten**



SWOT – Unternehmensimmobilien / Light Industrial und Ableitungen

Stärken	Schwächen
<ul style="list-style-type: none"> • Attraktive Lage in der Nähe vom Flughafen • Einbettung sowie wirtschaftliche Verflechtungen in das gesamte Rhein-Main-Gebiet • Teils multimodale Anbindung der Standorte (u.a. Bahn, Schiff, Autobahn) • Etablierte Gewerbelage 	<ul style="list-style-type: none"> • Kaum kurzfristig verfügbare Entwicklungsflächen für Gewerbe im Stadtgebiet (abgesehen von den Opel-/Stellantis-Flächen) vorhanden • Gesamtwirtschaftliche Unsicherheiten hemmen die Bautätigkeit sowie die Nutzeraktivitäten
Chancen	Risiken
<ul style="list-style-type: none"> • Breites Nutzerspektrum ansprechbar • Großflächiges Gewerbeflächenpotenzial ohne zusätzliche Flächenversiegelung • Steuerungsmöglichkeit der Ansiedlungsinteressenten • Vielfältiges Flächenprogramm darstellbar (kleinteilig bis großflächig) • Zukunftstrends am Standort darstellbar; Industrie 5.0 steht in den Startlöchern 	<ul style="list-style-type: none"> • Anziehende Wettbewerbsintensität im (erweiterten) Umfeld • Anhaltende gesamtwirtschaftliche Unsicherheiten führen zu Marktverwerfungen

Fazit und Ableitungen:

Der untersuchte Standort in Rüsselsheim am Main ist Teil der Logistikregion Rhein-Main/Frankfurt und weist beste regional-ökonomische und soziodemographische Voraussetzungen für eine gewerbliche Nutzung auf. Darüber hinaus verfügt dieser über gute Mikrostandortbedingungen. Aufgrund der Lage im unmittelbaren Umfeld zum Flughafen sowie der Nähe zu Opel/Stellantis eröffnen sich Potenziale für die Nutzeransprache aus dem Automotiv-Sektor, dem Verarbeitenden Gewerbe im Allgemeinen sowie dem flughafenaffinen Gewerbe. Der Markt zeigt durch vitale Flächenumsätze eine hohe Absorptionsfähigkeit von Gewerbeflächen, wenngleich die aktuelle Nachfrage – dem Gesamtmarkt folgend – verhaltener ausfällt.

Durch die stark gestiegenen Baukosten sowie die erschwerte und verteuerte Fremdkapitalbeschaffung ist weiter von einer nachlassenden und insbesondere spekulativen Bauaktivität auszugehen. Dadurch dürfte sich die Angebots-/Nachfragesituation eher noch verschärfen. Die aktuelle, hohe Inflation, steigende Leitzinsen und eine weitere Verknappung von Bauland werden aus heutiger Sicht kurz- und mittelfristig zu weiter anziehenden Spitzen- und Durchschnittsmieten führen. Insbesondere in stadt- und autobahnnahe Lagen ist mit einer weiteren Verteuerung zu rechnen.

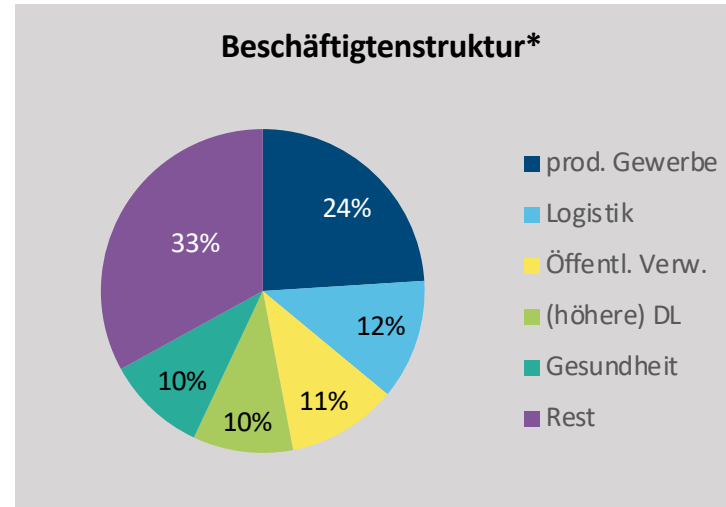
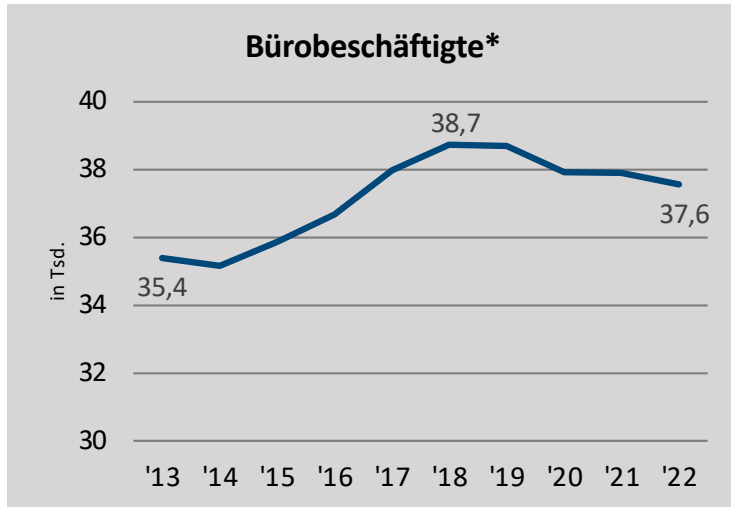
Rüsselsheim am Main positioniert sich in diesem Zusammenspiel als interessanter Standort für eine künftige gewerbliche Fortentwicklung. Insbesondere die vorhandenen Flächen des ehem. Opel-Werks bieten dabei ein hohes gewerbliches Potenzial.

Inhalt

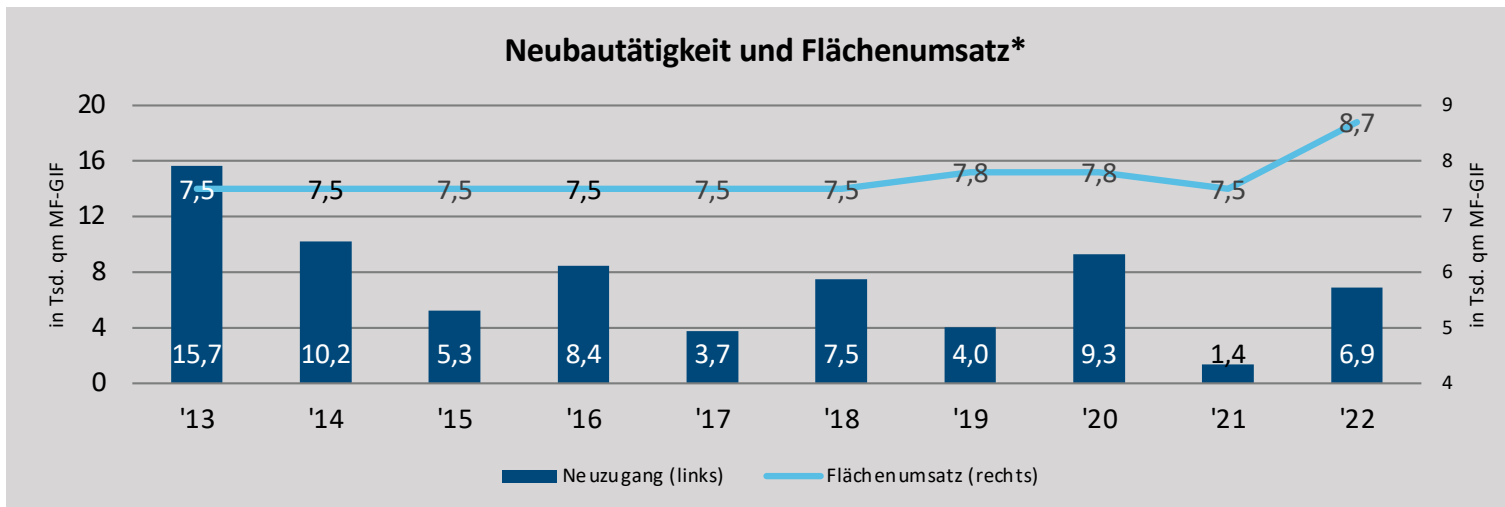
1. Aufgabenstellung
2. Positionierung von Rüsselsheim am Main – Key-Facts Makrostandort
3. Skizze Entwicklungsvorhaben Stellantisflächen
4. Mikrostandortanalyse der Teilflächen
5. Nutzungsanalyse Veranstaltungshalle
6. Marktanalyse Hotel
7. Clusteranalyse „Zukunftsindustrien“
8. Marktanalyse Unternehmensimmobilien/Light Industrial
- 9. Marktanalyse Büromarkt**
10. Marktanalyse Wohnen
11. Synopse und Handlungsempfehlungen



Marktanalyse Büro



Rd. ¼ der Büro-Beschäftigung im produzierenden Gewerbe



Volatile Bautätigkeit

*im Landkreis Groß-Gerau (Quelle: RIWIS, Berechnungen bulwiengesa AG auf Basis der Daten von StatLA)

Marktanalyse Büro

Der Büromarkt in Rüsselsheim am Main steht im direkten Wettbewerb mit seinem Umland. Zu den wettbewerbsrelevanten Bürolagen zählen neben Mainz, Wiesbaden und Darmstadt insbesondere der Frankfurter Büromarkt.

Hier finden sich abgesehen vom klassischen Stadtgebiet, ebenso relevante Büroagglomerationen in den Anrainergemeinden. Dazu zählen u.a. die Städte Offenbach, Neu-Isenburg, Bad Homburg und Eschborn.

Den übrigen Umlandmärkten Schwalbach/Kronberg, Oberursel und Dreieich/Langen kommt im Vergleich nur eine untergeordnete Bedeutung zu.

Insbesondere vergleichbare, in Teilen auch bessere verkehrliche Anbindungen, ein attraktives Mietniveau, Neubaupotenziale sowie steuerliche Aspekte des Umlands stellen in diesen Zusammenhang wesentliche Standortfaktoren dar.

Das aktuelle Nachfrageverhalten der Nutzer stellt jedoch dezentrale Standorte vor große Herausforderungen. Die Nachfragetendenzen fokussieren sich im derzeitigen Marktumfeld verstärkt auf zentrale Lagen mit hoher Urbanität.

Rüsselsheim am Main kann sich in diesem Zusammenspiel insbesondere als „Scharnier“ zwischen Mainz/Wiesbaden und Frankfurt positionieren und mit einer guten Anbindung sowie der Nähe zum Flughafen punkten.



Unmittelbare Grenzlage zu mehreren Büromärkten



Nachfrage verstärkt auf zentrale Lagen fokussiert



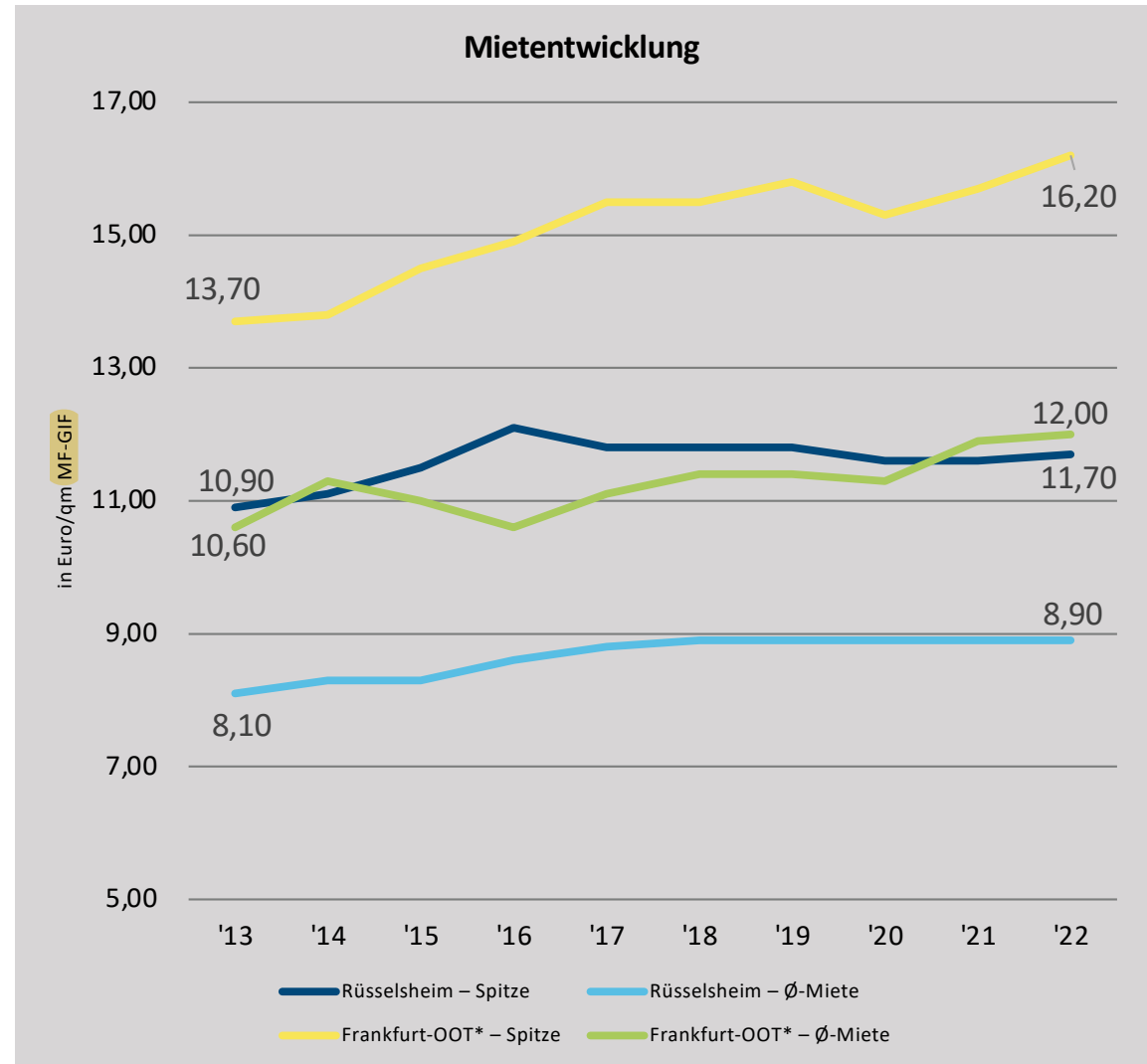
Rüsselsheim am Main mit „Scharnierlage“

Marktanalyse Büro

Rüsselsheim am Main bietet einen Alternativstandort für einen grundsätzlich breiten Büronutzerkreis. Bedingt wird dies durch eine gute Anbindung sowie die Nähe zum Flughafen. Der Standort kann sowohl als Ausweichstandort zum Büromarkt Mainz/Wiesbaden als auch des Frankfurter Süd-Westens gelten.

Die Spitzenmieten für Büroflächen am Standort lagen zuletzt bei etwa 11,70 Euro/qm; die Ø-Mieten rangierten bei 8,90 Euro/qm.

In den zurückliegenden Jahren war dabei nur eine moderate Wachstumsdynamik erkennbar. Hingegen fällt das Mietniveau im direkten Frankfurter Umland mit 16,20 Euro/qm (in der Spitze) deutlich höher aus.

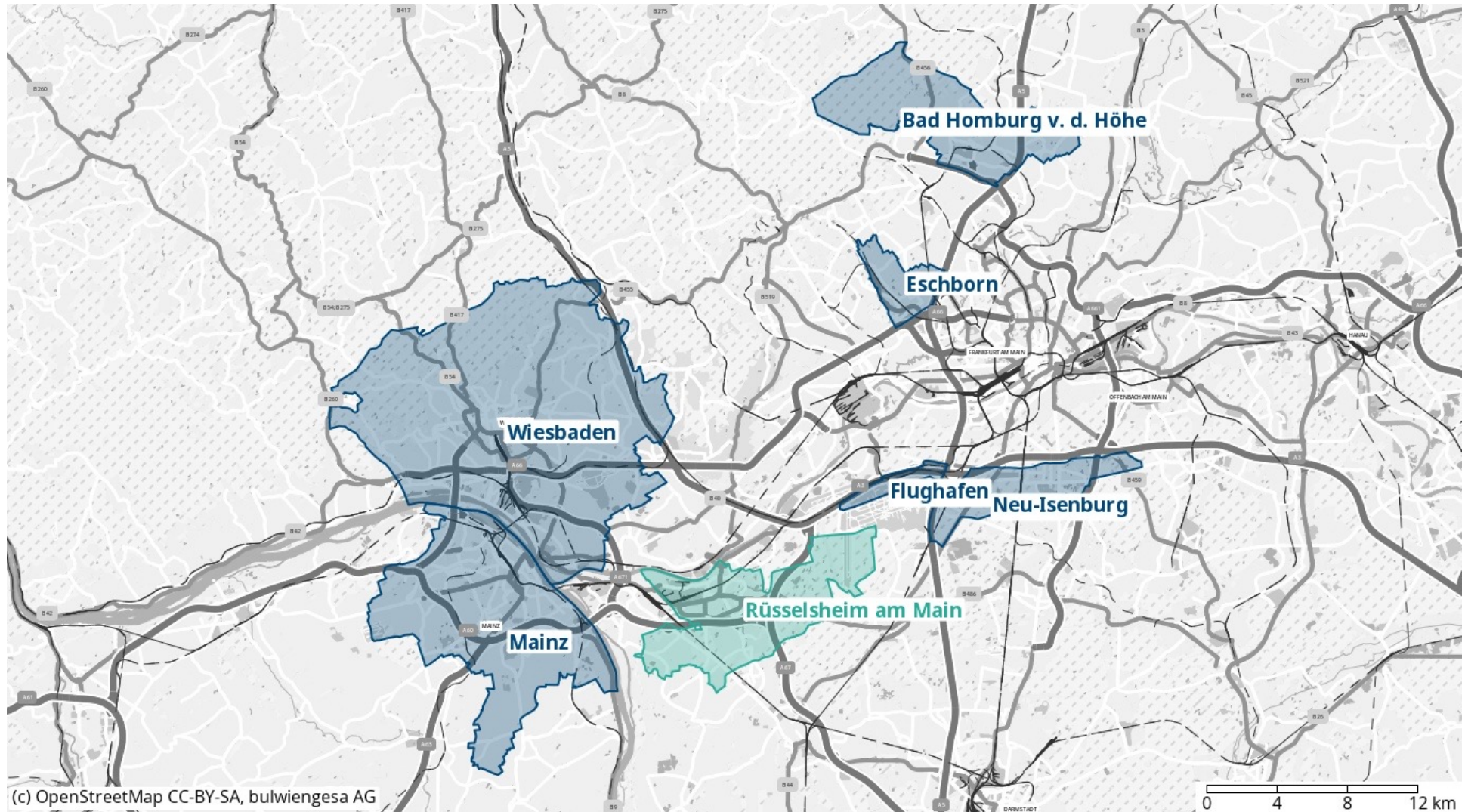


*OOT = Out of Town

Wettbewerb – Büromärkte im Umfeld

Stadt	Lage/ Anbindung	Profil	Nutzer	Büromarkt (Bestand)	Perspektive
Eschborn (FFM-OOT)	S-Bahn Autobahn	Geringe Gewerbesteuer, Großvolumige Büroagglomeration ohne städt. Integration	Deutsche Börse (Finanz-DL) Ernst&Young (Beratung) LG (TMT)	Rd. 780.000 qm	Aufgrund geringer Gewerbesteuer weiter interessant
Bad Homburg (FFM-OOT)	S-, U-Bahn Autobahn	Beliebter Wohnstandort, ebenso als Bürostandort etabliert	Fresenius (Pharma) Deutsche Leasing (Finanz-DL) Amadeus (IT)	Rd. 650.000 qm	Als Traditionsstandort etabliert, aber mit mangelnder Durchmischung
Neu-Isenburg (FFM-OOT)	S-Bahn, Tram Autobahn	Teilweise veralteter großvolumiger Bürobestand	Arrow (Luftfahrt) Lufthansa AirPlus (Luftfahrt)	Rd. 550.000 qm	Direktanbindung an den Flughafen sowie ans Stadtgebiet als Standortvorteil
Flughafen	S-, U-Bahn Autobahn	Unmittelbarer Bezug zum Flughafen mit modernen Büroqualitäten	KPMG (Beratung) Fraport (Luftfahrt) Lufthansa (Luftfahrt)	Rd. 550.000 qm	Gateway Gardens mit modernen Gebäudequalitäten
Mainz	Regional- und Fernverkehr Autobahn	Landeshauptstadt	ZDF (Medien) Schott (TMT) BionTec (Pharma)	Rd. 1,7 Mio. qm	Fokus auf F&E als Uni- und Pharmastandort
Wiesbaden	Regional- und Fernverkehr Autobahn	Landeshauptstadt	div. Bundes- und Landesbehörden R+V Versicherung	Rd. 2,3 Mio. qm	Hohe Bedeutung als Verwaltungsstandort sichert Stabilität

Wettbewerb – Büromärkte im Umfeld

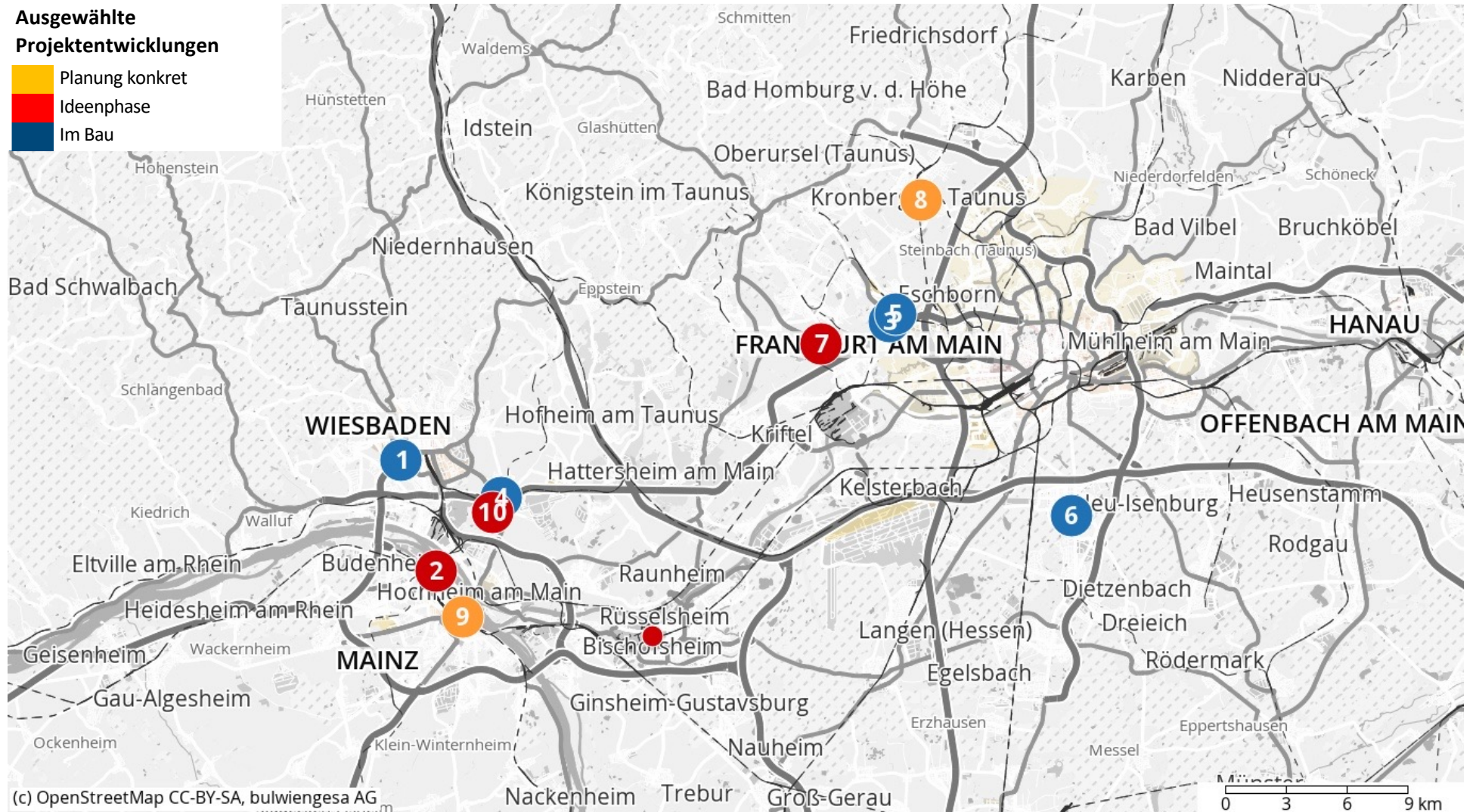


Ausgewählte Büro-Projektentwicklungen

nach Fläche absteigend sortiert

Objektname	Stadt	Bürofläche (qm)	Fertig-Stellung	Projektentwickler	Status
1 Seven Gardens	Wiesbaden	63.500	2036	OFB Projektentwicklung GmbH	Im Bau
2 Die Werft	Mainz	57.300	2029	CA Immo Deutschland GmbH / Stadtwerke Mainz AG	Ideenphase, Wettbewerb
3 Eschborn Gate	Eschborn	46.100	2025	OFB Projektentwicklung GmbH (50 %) / Art-Invest Real Estate (Zech Group) (50 %)	Im Bau
4 Vision Eastside	Wiesbaden	460.00	2026	Immobilien Treuhand Mainz GmbH	Im Bau
5 Börsenplatz Eschborn	Eschborn	42.600	2027	Moritz Gertler Liegenschaften (Gertler Estates GmbH & Co. Central KG)	Im Bau
6 Stadtquartier Süd	Neu-Isenburg	30.500	2025	Groß & Partner	Im Bau
7 Urban Campus	Sulzbach / Taunus	20.000	2026	n/a	Ideenphase, Wettbewerb
8 Neumühle - Wohn- und Gewerbequartier	Oberursel / Taunus	17.000	2025	Pecan Development	Planung konkret
9 Lu erleben (Ehem. Karstadt, Deutsche Bank-Gebäude, Gebäude Fuststraße)	Mainz	7.000	2026	Boulevard Lu GmbH & Co. KG (Sparkasse Rhein-Nahe und die J. Molitor Immobilien GmbH)	Planung konkret
10 Neuer Stadtteil Wiesbaden Kastel Ostfeld - Am Fort Biehler	Wiesbaden	n/a	2037	n/a	Ideenphase, Wettbewerb

Ausgewählte Büro-Projektentwicklungen



Zusammenfassende Bewertung und Schlussfolgerungen

Nutzungsanalyse Industrie und Gewerbe	<ul style="list-style-type: none">• Mit den vorhandenen Stellantis-Flächen kann die Stadt Rüsselsheim am Main auf ein rares Gut auf dem Markt für Gewerbeflächen zurückgreifen und macht den Standort für vielerlei Branchen interessant.• Wirtschaftlich interessante Lage im Rhein-Main-Gebiet mit unmittelbarer Verbindung zum Flughafen und Verflechtungen in die umliegenden (Groß-)Städte.
Übergeordnete Clusteranalyse	<ul style="list-style-type: none">• Ansiedlungspotenziale bestehen für vielerlei Branchen. Neben dem bereits vorhandenen Automobil-Cluster kann das lokale Branchenspektrum dadurch diversifiziert und gezielt aufgebaut werden.• Ein Fokus auf ausgewählte Zukunftsbranchen ist zu empfehlen.• Ein breiter Branchenmix sorgt dabei für langfristige Stabilität und Kontinuität bei der wirtschaftlichen Entwicklung sowie nachhaltigen Stadtentwicklung.• Vor diesem Hintergrund bietet es sich an, dass Rüsselsheim Kriterien entwickelt, die auf eine gezielte Ansiedlungspolitik ausgerichtet sind.
Büromarkt Light Industrial/ Unternehmensimmobilien	<ul style="list-style-type: none">• Der Markt für Büroflächen in Rüsselsheim am Main ist aufgrund der Größe der Stadt und der Entfernung zum Frankfurter Stadtgebiet sehr klein und räumlich abgegrenzt. Dennoch kann sich Rüsselsheim am Main in diesem Zusammenspiel insbesondere als „Scharnier“ zwischen Mainz/Wiesbaden und Frankfurt positionieren und mit einer guten Anbindung sowie der Nähe zum Flughafen punkten.• Angebot und Nachfrage sind in Rüsselsheim am Main primär lokal dominiert und konzentriert sich auf ein kleinteiliges bis mittleres Flächensegment. Großnutzen sind nur vereinzelt zu finden.• Angesichts geringer Flächenreserven spielen die Opel-/Stellantis-Flächen eine wesentliche Rolle für die Weiterentwicklung des Gewerbe-Standortes.• Aufgrund der Lage im unmittelbaren Umfeld zum Flughafen sowie der Nähe zu Opel/Stellantis eröffnen sich Potenziale für die Nutzeransprache aus dem Automotiv-Sektor, dem Verarbeitenden Gewerbe im Allgemeinen sowie dem flughafenaffinen Gewerbe.• Dabei wäre keine Neuausweisung und Neuversiegelung von Flächen nötig, sondern Bestandsflächen können neu gestaltet und genutzt werden (vgl. Brownfield vor Greenfield-Entwicklung).

SWOT – Büro und Ableitungen

Stärken	Schwächen
<ul style="list-style-type: none"> • Bahnhofsnähe • Gute Anbindung an den MIV und ÖPNV • Direkte Verbindungen u.a. nach Frankfurt a. Main, Mainz, Wiesbaden • Vergleichsweise geringes Mietniveau 	<ul style="list-style-type: none"> • Nachfragespektrum überwiegend lokal geprägt • Geringe Büroaffinität
Chancen	Risiken
<ul style="list-style-type: none"> • Scharnierfunktion zwischen Frankfurt a. Main, Mainz und Wiesbaden • Verflechtungen ins gesamte Rhein-Main-Gebiet • Preisgünstiger Alternativstandort • Moderne Flächenkonfigurationen und Ausstattungsqualitäten umsetzbar • Grundsätzlich breites Zielgruppenspektrum ansprechbar 	<ul style="list-style-type: none"> • Erhöhte Wettbewerbsintensität im (erweiterten) Umfeld • Anhaltende gesamtwirtschaftliche Unsicherheiten führen zu Marktverwerfungen • Nachfrageströme auf zentrale (A-)Lagen fokussiert

Fazit und Ableitungen:

Der Markt für Büro- und Dienstleistungsflächen in Rüsselsheim am Main ist aufgrund der Größe der Stadt und der Entfernung zum Frankfurter Stadtgebiet sehr klein und räumlich abgegrenzt. Eine Sonderrolle nimmt dabei die Bedeutung von Opel/Stellantis für den Standort ein. Darüber hinaus bestehen Verflechtungen ins gesamte Rhein-Main-Gebiet sowie zum Flughafen. Allen voran die Städte Mainz, Wiesbaden, Darmstadt und Frankfurt/Main verfügen dabei über eine sehr hohe Büroaffinität.

Angebot und Nachfrage sind in Rüsselsheim am Main primär lokal dominiert und konzentriert sich auf ein kleinteiliges bis mittleres Flächensegment. Großnutzen sind nur vereinzelt zu finden.

Der Schwerpunkt des Flächenbestandes und der -nachfrage befindet sich im Stadtzentrum, sowie in den lokalen Gewerbegebieten. Die zentralsten Bereiche bilden hierbei die Umgebung des Bahnhofes. **Die unmittelbare Bahnhofsnähe stellt dabei ein wichtiges Standortkriterium für Nachfrager dar.** Die dortigen Flächen besitzen kurze Wege zu infrastrukturellen Einrichtungen, gute Sichtbeziehungen und sind durch ein Einzelhandels- sowie Dienstleistungsangebot gekennzeichnet. Ergänzt werden diese Strukturen um einzelne Bürogebäude in den Gewerbegebieten.

Marktanalyse Büro – Ableitungen

Das Standortprofil spricht mit seinen vorhandenen Qualitäten ein grundsätzlich breites, potenzielles Zielgruppenspektrum an. Dabei ist die Lage als Ausweichstandort mit einem vergleichsweise geringen Mietniveau zu den vorhandenen Entwicklungsgebieten im Frankfurter Umland zu sehen.

Die Nachfragestrukturen und auch das lokale Standortumfeld werden dabei durch eine flughafenaffine Nutzergruppe als auch von der Nähe zu Opel/Stellantis bestimmt. Dabei unterscheiden sich die potenziellen Nachfrager nach reinen Büronutzern, sowie Zielgruppen, die neben Büroflächen ebenso angegliederte Gewerbeflächen (Light Industrial) benötigen/suchen. **Daraus ergeben sich folgende potenzielle Nutzergruppen:**

- **(Regionale) Dienstleister**
- **Tourismusunternehmen/Airlines**
- **Handelsunternehmen/E-Commerce**
- **Forschung und Entwicklung**
- **Manufakturen/prod. Kleingewerbe**
- **Verarbeitendes Gewerbe**

Die Entwicklung von Flexible Workspaces wird unter Berücksichtigung der aktuellen Marktverhältnisse und Nachfragestrukturen nur bedingt empfohlen. Insbesondere die nur moderat ausgeprägte Büroaffinität am Standort lässt nur eine geringe Nachfrage erwarten. Marktumfeld und Standortqualitäten sorgen nur für eine geringe Eignung.

Alternativ ist die Positionierung eines sog. „Third Place“ im Zuge der Debatte um Remote Working und wohnortnahe Flexible Workspaces vorstellbar.

Die Ableitung einer marktfähigen Miete erfolgt auf Grundlage der aufgezeigten Marktindikatoren, zukünftigen Standortqualitäten und Prognosen. Es wird eine moderne Ausstattung der künftigen Büroflächen angenommen. Basierend auf den Standortparametern, den angenommenen Projektqualitäten und der Büromarktentwicklung im Frankfurter Umland sowie in der Mikrolage sind derzeit für Büroflächen **Mietpreise zwischen 13,00 bis 15,00 Euro/qm** als marktkonform zu bewerten.



Nutzer fragen neben reinen Büroflächen ebenso angegliederte Gewerbeflächen nach

1. Aufgabenstellung
2. Positionierung von Rüsselsheim am Main – Key-Facts Makrostandort
3. Skizze Entwicklungsvorhaben Stellantisflächen
4. Mikrostandortanalyse der Teilflächen
5. Nutzungsanalyse Veranstaltungshalle
6. Marktanalyse Hotel
7. Clusteranalyse „Zukunftsindustrien“
8. Marktanalyse Unternehmensimmobilien/Light Industrial
9. Marktanalyse Büromarkt
- 10. Marktanalyse Wohnen**
11. Synopse und Handlungsempfehlungen



Rüsselsheim am Main als attraktiver Wohnstandort

Die Stadt gewinnt als Wohnstandort zunehmender Attraktivität. Die Stadt gewann in den vergangenen Jahren Einwohnern. Auch für die Zukunft wird laut Prognose von bulwiengesa eine positive Bevölkerungsentwicklung erwartet.

Die sehr guten Infrastrukturangebote und die ausgezeichnete Lage in der Metropolregion Frankfurt RheinMain zwischen Mainz, Wiesbaden und Frankfurt/Main werden von potentiellen Neubürgern geschätzt. Die stärkere Nutzung von Homeoffice macht das Wohnen außerhalb der Großstädte möglich.

Durch die geplante Quartiersentwicklung werden neue, urbane Räume mit hoher Lebensqualität geschaffen. Durch ein differenziertes, den aktuellen Wohnungsmarkt-Trends entsprechendes Wohnangebot werden unterschiedliche Zielgruppen angesprochen.



Aktuelle Trends bei Neuplanungen von Wohnungen: Wohnungsmarkt-Trends I

Stärkere Akzeptanz von Homeoffice



- Speckgürtel und 2. Reihe-Standorte um die Städte gewinnen weiter
- Wohnort- und Wohnungsqualität werden wichtiger (Garten, Balkon, mehr Zimmer)
- Internetstabilität und -geschwindigkeit gesucht



ESG-Anforderungen wachsen



- Energieeffizienz wird wichtiger
- Sozialwohlorientierte Nutzungsarten gesucht (Kita, geförderte Wohnungen, Wohngruppe etc.)
- Mobilitäts-, Sharing- und Service-Konzepte nachgefragt

Sonderwohnformen wie Mikroapartments oder Häuser zur Miete, aber vor allem **seniorengerechtes Wohnen** weiter nachgefragt.



Quelle Fotos: pixabay.com, unsplash.com

Wohnungsmarkt-Trends II



New Work (Freelancing, 6-Stunden-Tag, Co-Working-Spaces, Homeoffice) führt zu geänderten Anforderungen an ein Quartier und auch an die Raumaufteilung der Wohnung.

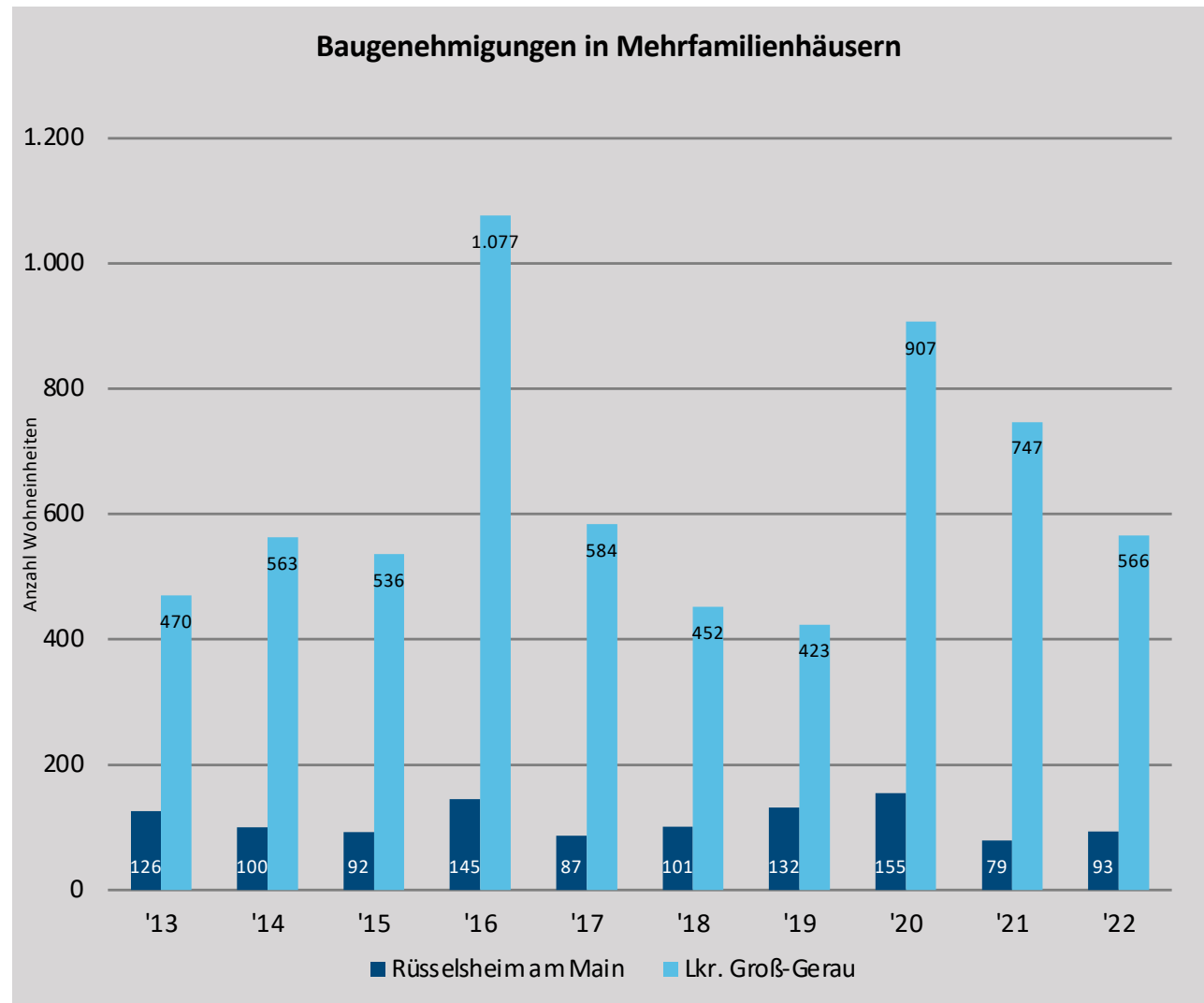
Loftwohnen ist durch die flexible Raumgestaltung und den besonderen architektonischen Charme ebenfalls beliebt.

Mit Flat Play oder Plug and Live Steuerung per Smartphone/Tablet durch digitalen Vermietungsprozess und smarte Wohnungen mit digitalen Features.

Allgemeine Immobilienmarktanalyse Wohnen

In der Stadt Rüsselsheim am Main wurden im Betrachtungszeitraum 2013 bis 2022 insgesamt 1.110 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern genehmigt (\bar{x} 111 WE p.a.). Das entspricht rund 18 % aller im Landkreis Groß-Gerau genehmigter Wohnungen.

Einwohnerbasiert wurden durchschnittlich 1,7 Wohnungen pro 1.000 Einwohner pro Jahr genehmigt. Im Vergleich mit dem Landkreis Groß-Gerau (2,3 WE/1.000 EW) ist dies ein unterdurchschnittlicher Wert.

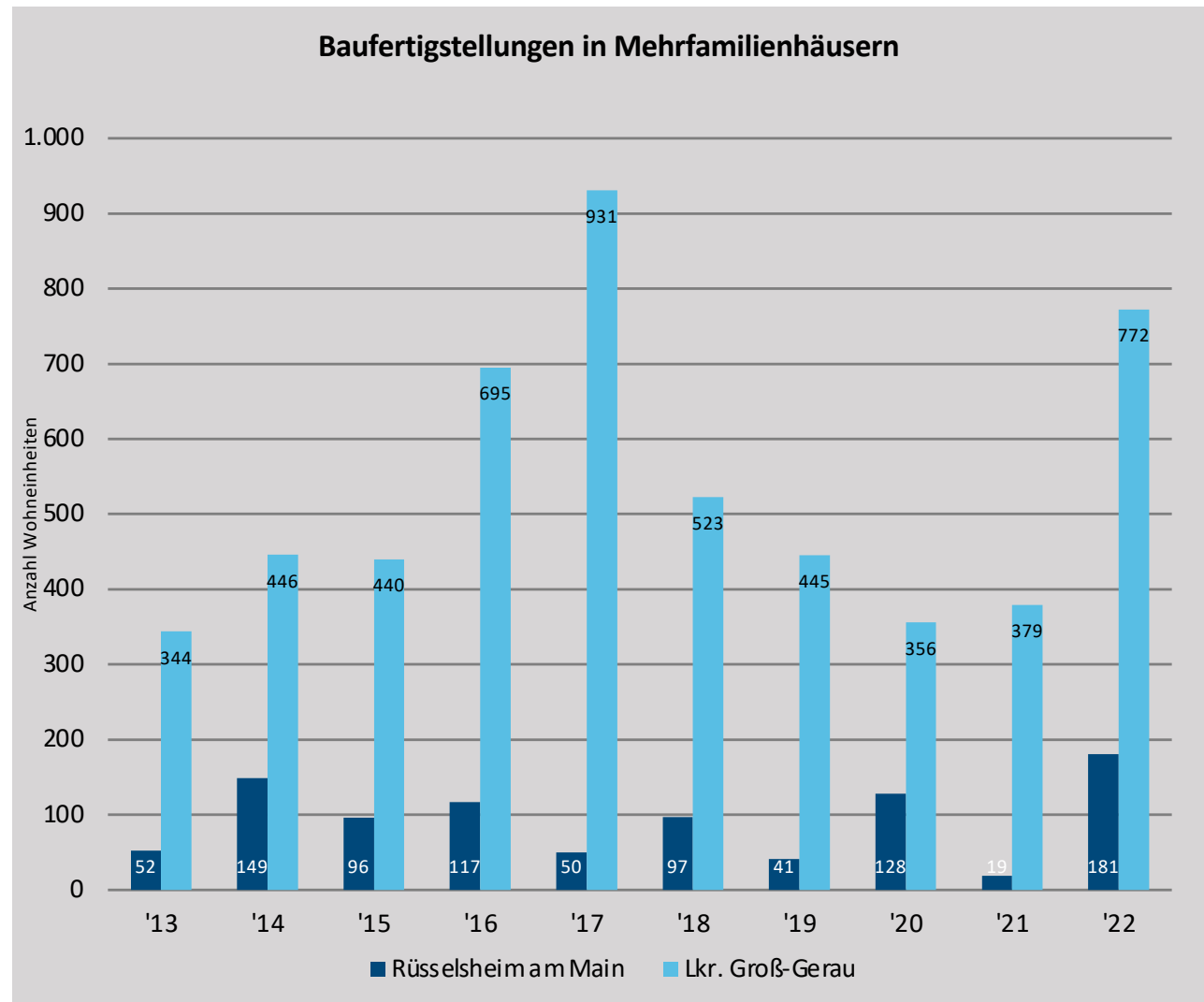


Allgemeine Immobilienmarktanalyse Wohnen

In Rüsselsheim am Main wurden im Betrachtungszeitraum 2013 bis 2022 insgesamt 930 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern errichtet (Ø 93 WE p.a.). Das entspricht ca. 17 % aller im Landkreis Groß-Gerau fertiggestellter Wohnungen.

Einwohnerbasiert wurden durchschnittlich 1,4 Wohnungen pro 1.000 Einwohner pro Jahr errichtet. Im Vergleich mit dem Landkreis Groß-Gerau (2,0 WE/1.000 EW) ist dies ein unterdurchschnittlicher Wert.

Für Rüsselsheim am Main besteht ein Genehmigungsüberhang von insgesamt 180 Wohnungen.

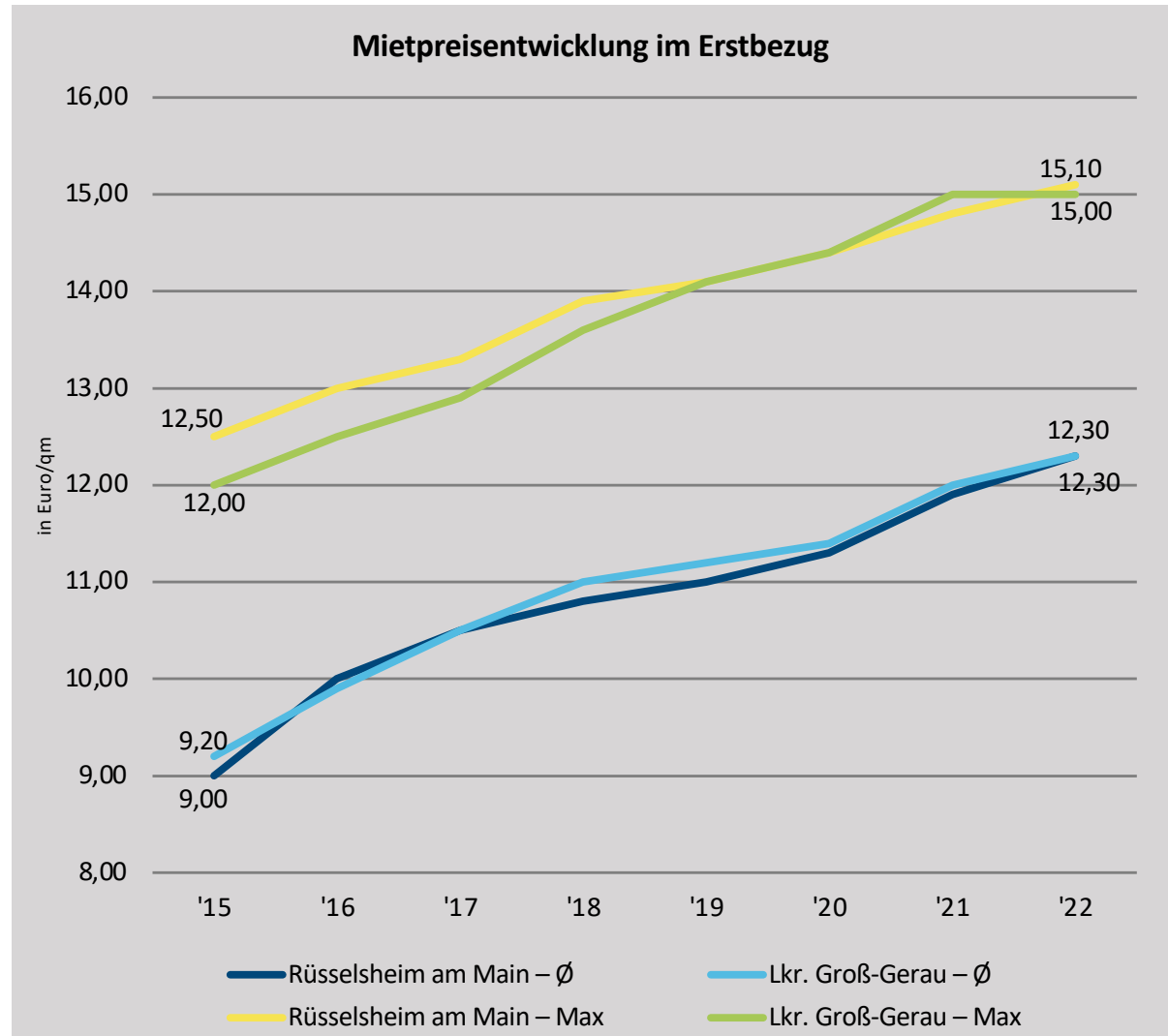


Marktanalyse Mietwohnungen Neubau

Seit 2015 stiegen die Mieten im Erstbezug nach Neubau/Sanierung in Rüsselsheim am Main im Durchschnitt um ca. 37 % auf 12,30 Euro/qm und in der Spitze um ca. 21 % auf ca. 15,10 Euro/qm.

Sowohl Entwicklungsdynamik als auch Mietpreisniveau entsprechen nahezu dem des Landkreises Groß-Gerau.

Perspektivisch kann vor dem Hintergrund der anhaltend hohen Nachfrage von weiter steigenden Mieten ausgegangen werden.



Marktanalyse Mietwohnungen Neubau

Die Angebotsdatenanalyse aus Immobilienscout24.de bezieht sich auf Mietwohnungen im Neubau, die zwischen Januar 2022 und September 2023 in Rüsselsheim am Main inseriert wurden.

Das Angebot war insgesamt vergleichsweise gering.

Die Mietwohnungen haben eine mittlere Wohnfläche von 82 qm.

Das durchschnittliche Mietniveau lag bei ca. 13,30 Euro/qm.

Auf Basis der durchschnittlichen Aufrufe pro Tag ist eine stark überdurchschnittliche Nachfrage nach 3-Zimmer-Wohnungen zu erkennen.

Tiefgaragenstellplätze wurden für 50 bis 60 Euro/Monat angeboten.

Außenstellplätze kosten 30 bis 40 Euro/Monat.

Durchschnittliche Mieten der Angebote

im Projektumfeld, Inserate auf Immobilienscout24.de

Zimmer	1	1,5-2	2,5-3	3,5+	Gesamt
Miete Ø	13,50	13,60	13,30	12,90	13,30
(Euro/ qm)					
Min.	13,50	12,90	11,70	12,10	11,80
Max.	13,50	14,90	14,80	14,30	15,00
Größe Ø	30	63	87	113	82
(qm)					
Min.	30	50	69	95	38
Max.	31	81	125	137	130
Interesse	unter -Ø	Ø	stark über-Ø	Ø	Ø
Anteil	3 %	25 %	60 %	12 %	100 %

Quelle: Immobilienscout24.de, Angebote aus 2022/23, Baujahr 2022 und jünger, n = 100, Stadt Rüsselsheim

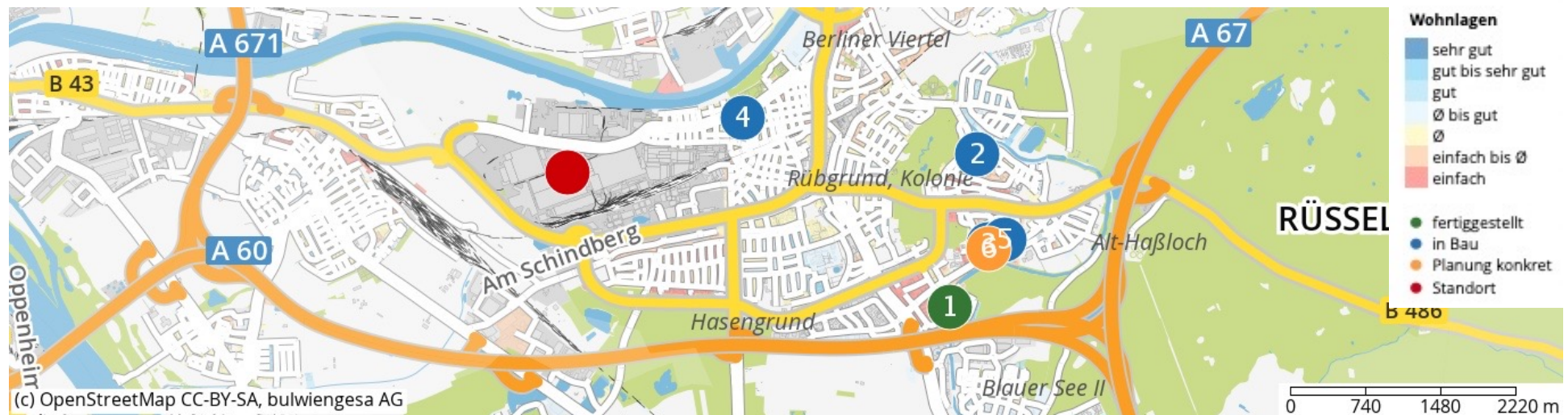
Die Minima und Maxima umfassen die unteren bzw. oberen 5 %, aus denen ein Mittelwert gebildet wird. Sie entsprechen nicht dem absoluten Minimum bzw. Maximum.

Marktanalyse Mietwohnungen Neubau

In Rüsselsheim am Main konnten sechs Neubau-Mietwohnungsprojekte identifiziert werden, die seit Ende 2021 fertiggestellt wurden, sich aktuell in Bau oder konkreter Planung befinden. In den Entwicklungen werden insgesamt 203 Einheiten (davon 34 gefördert) realisiert.

Die Durchschnittsgröße aller angebotenen Mietwohnungen liegt bei ca. 73 qm. Nur für zwei Projekte konnten Mietpreise recherchiert werden. Der gewichtete, mittlere Mietpreis liegt bei 13,00 Euro/qm.

In den kommenden Jahren werden in den Entwicklungsgebieten „Eselswiese“ (ca. 1.600 WE*), „Quartier am Ostpark“ (ca. 400 WE) und „Motorworld“ zusätzliche Wohneinheiten geschaffen. Aktuell ist der Anteil von Mietwohnungen noch nicht bekannt.



Marktanalyse Mietwohnungen Neubau

Mietwohnungsprojekte in Rüsselsheim am Main (Auswahl)

Nr. Projekt	PLZ, Adresse	Investor, Projektentwickler	Anzahl WE Invest.-Typ	Wohnfläche (qm)		Zeit- horizont	Entwick- lungsstand	Miete WE (Euro/qm) TG-Stellplatz (Euro)
				WE	Gesamt			
1	65428, Keplerring 86	Kocagöl Group	10 Neubau	52-125 Ø 93	930	Q4/2020- Q4/2021	Fertig- gestellt	11,80-15,00 Ø 13,10 TG 50,00
2	65428, Moritz-von- Schwind-Straße 11/Hans- Thoma-Straße	gewobau Gesellschaft für Wohnen und Bauen Rüs- selsheim mbH	24 Neubau	44-126 Ø 75	1.800	Q1/2022- Q4/2023	Im Bau	k. A.
3	65428, Masurenweg 9	gewobau Gesellschaft für Wohnen und Bauen Rüs- selsheim mbH	18 Abriss/Neu- bau	Ø 92	1.660	Q2/2022- Q1/2024	Im Bau	k. A.
4	Ehem. Karstadt 65428, Frankfurter Straße 9-11/Friedensplatz 1-3/ Löwenstraße 2-4	gewobau Gesellschaft für Wohnen und Bauen Rüs- selsheim mbH	78 Abriss/Neu- bau	45-112 Ø 67	5.230	Q3/2020- Q2/2024	Im Bau	12,00-14,00 Ø 13,00
5	65428, Hessenring 16 - 38	gewobau Gesellschaft für Wohnen und Bauen Rüs- selsheim mbH	52 Neubau	Ø 70	3.640	Q3/2021- Q3/2024	Im Bau	k. A.
6	65428, Masurenweg 5-7	gewobau Gesellschaft für Wohnen und Bauen Rüs- selsheim mbH	21 Neubau	Ø 75	1.580	Q4/2023- Q4/2024	Planung konkret	k. A.
Summe/gew. Ø			203	73	14.827			13,00

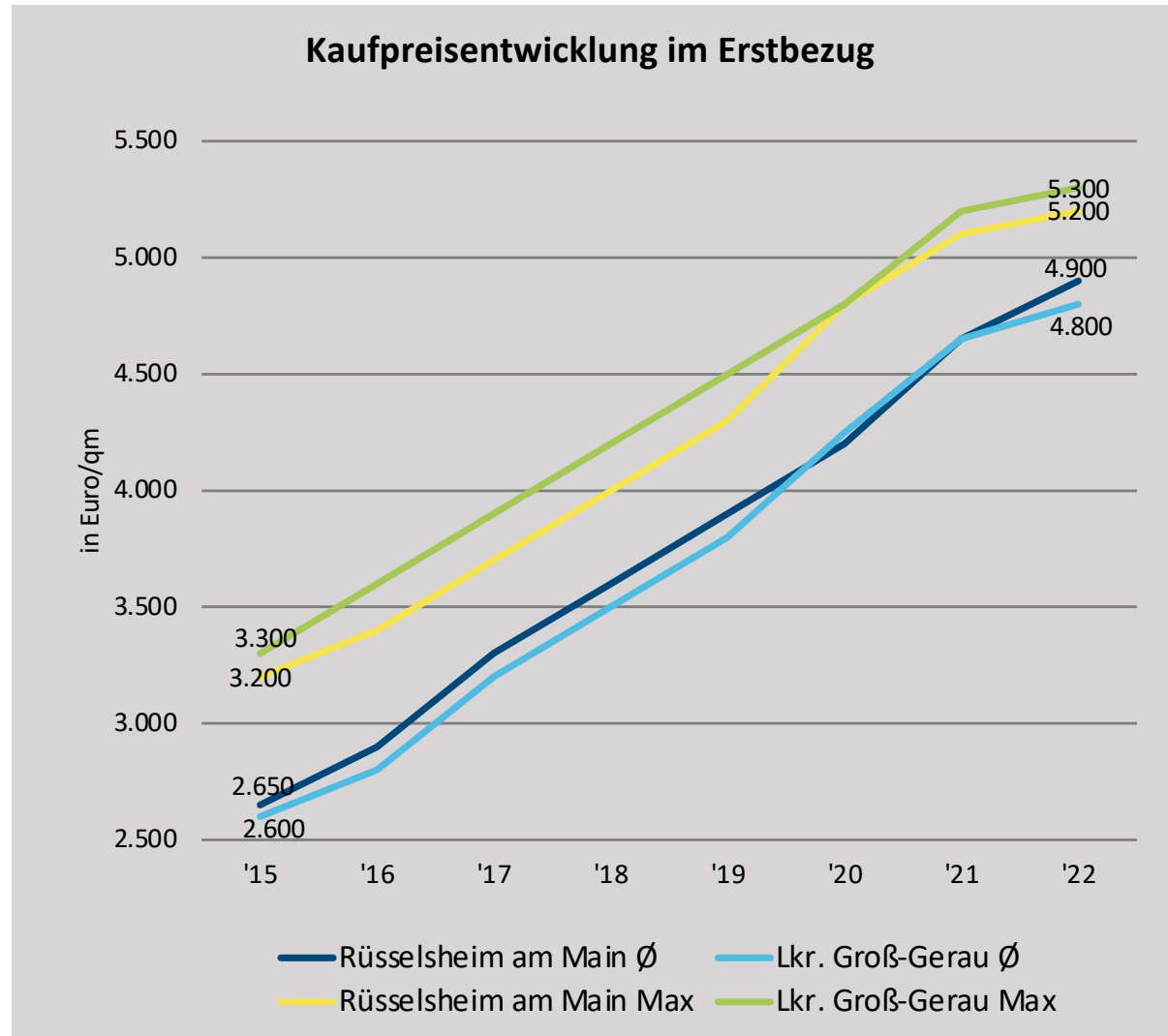
Quelle: Recherche bulwiengesa; Stand Oktober 2023

Marktanalyse Eigentumswohnungen Neubau

Seit 2015 stiegen die Kaufpreise im Erstbezug nach Neubau/Sanierung in Rüsselsheim am Main im Durchschnitt um ca. 85 % auf 4.900 Euro/qm und in der Spitze um ca. 63 % auf ca. 5.200 Euro/qm.

Sowohl Entwicklungsdynamik als auch Kaufpreisniveau entsprechen nahezu dem des Landkreises Groß-Gerau.

Generell ist die Nachfrage im Neubau-ETW-Segment im Jahr 2023 aufgrund von Zins- und Energiekostensteigerungen in Deutschland deutlich gesunken. Perspektivisch werden die Kaufpreise eher stabil bleiben oder leicht sinken.



Marktanalyse Eigentumswohnungen Neubau

Die Angebotsdatenanalyse aus Immobilienscout24.de bezieht sich auf Eigentumswohnungen im Neubau, die zwischen Januar 2022 und September 2023 in Rüsselsheim am Main inseriert wurden.

Das Angebot war insgesamt vergleichsweise gering.

Die Eigentumswohnungen haben eine mittlere Wohnfläche von 89 qm.

Das durchschnittliche Preisniveau lag bei ca. 4.930 Euro/qm.

Auf Basis der durchschnittlichen Aufrufe pro Tag ist eine stark überdurchschnittliche Nachfrage nach Wohnungen mit mehr als drei Zimmern zu erkennen.

Tiefgaragenstellplätze wurden für 18.000 bis 30.000 Euro angeboten. Außenstellplätze kosten 10.000 bis 15.000 Euro/Monat.

Durchschnittliche Preise der Angebote

im Projektumfeld, Inserate auf Immobilienscout24.de

Zimmer	1	1,5-2	2,5-3	3,5+	Gesamt
Miete Ø	5.150	4.810	5.050	4.880	4.930
(Euro/ qm)					
Min.	5.150	4.140	4.080	4.500	4.140
Max.	5.150	5.460	5.550	5.240	5.470
Größe Ø	47	70	94	109	89
(qm)					
Min.	47	49	64	94	47
Max.	47	105	147	133	139
Interesse	stark unter -Ø	Ø	Ø	stark über-Ø	Ø
Anteil	4 %	30 %	37 %	29 %	100 %

Quelle: Immobilienscout24.de, Angebote aus 2022/23, Baujahr 2022 und jünger, n = 105, Stadt Rüsselsheim

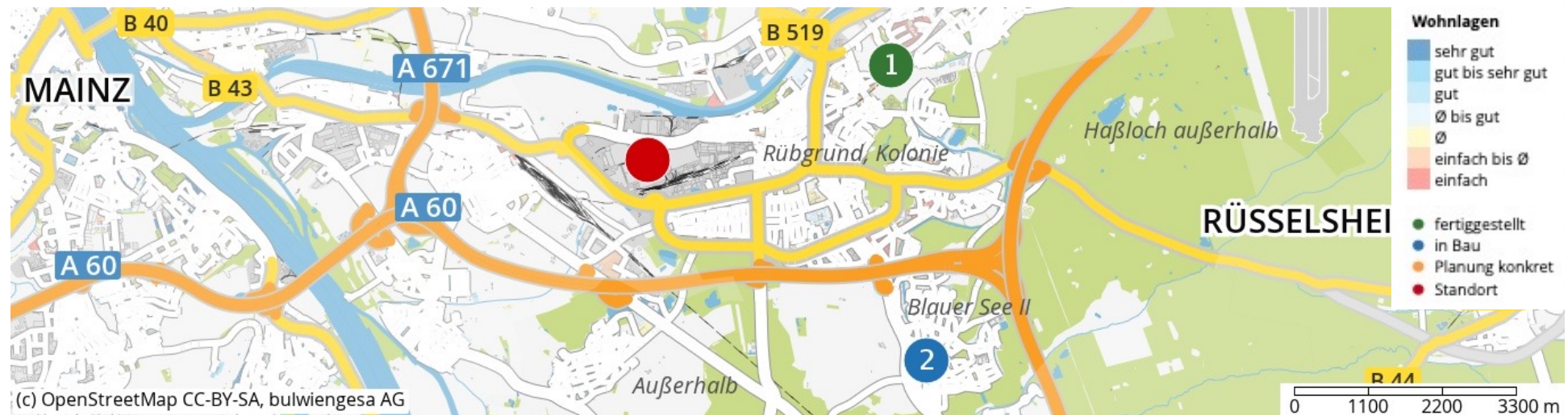
Die Minima und Maxima umfassen die unteren bzw. oberen 5 %, aus denen ein Mittelwert gebildet wird. Sie entsprechen nicht dem absoluten Minimum bzw. Maximum.

Marktanalyse Eigentumswohnungen Neubau

In Rüsselsheim am Main konnten nur zwei Neubauprojekte mit Eigentumswohnungen identifiziert werden, die kürzlich fertiggestellt wurden oder sich aktuell in Bau befinden. In den Entwicklungen werden insgesamt 22 Einheiten realisiert.

Die Durchschnittsgröße aller angebotenen Eigentumswohnungen liegt bei ca. 86 qm. Der gewichtete, mittlere Kaufpreis liegt bei 5.100 Euro/qm.

In den kommenden Jahren werden in den Entwicklungsgebieten „Eselswiese“ (ca. 1.600 WE*), „Quartier am Ostpark“ (ca. 400 WE) und „Motorworld“ zusätzliche Wohneinheiten geschaffen. Aktuell ist der Anteil von Eigentumswohnungen noch nicht bekannt.



Marktanalyse Eigentumswohnungen Neubau

Eigentumswohnungsprojekte in Rüsselsheim am Main (Auswahl)

Nr. Projekt	PLZ, Adresse	Investor, Projektentwickler	Anzahl WE Invest.-Typ	Wohnfläche (qm)		Zeit- horizont	Entwick- lungsstand	Preis WE (Euro/qm) TG-Stellplatz (Euro)
				WE	Gesamt			
1	65428, Karlsbader Straße 42	N. N.	8 Neubau	49-115 Ø 91	730	Q3/2022- Q3/2023	Fertig- gestellt	4.700-5.030 Ø 4.790
2	65428, Adam-Foßhag- Straße 4	FS Stern Bau GmbH	14 Neubau	49-108 Ø 81	1.130	Q4/2022- Q4/2023	Im Bau	5.130-5.550 Ø 5.300 TG 20.000
Summe/gew. Ø			22	86	1.860			5.100

Quelle: Recherche bulwiengesa; Stand Oktober 2023

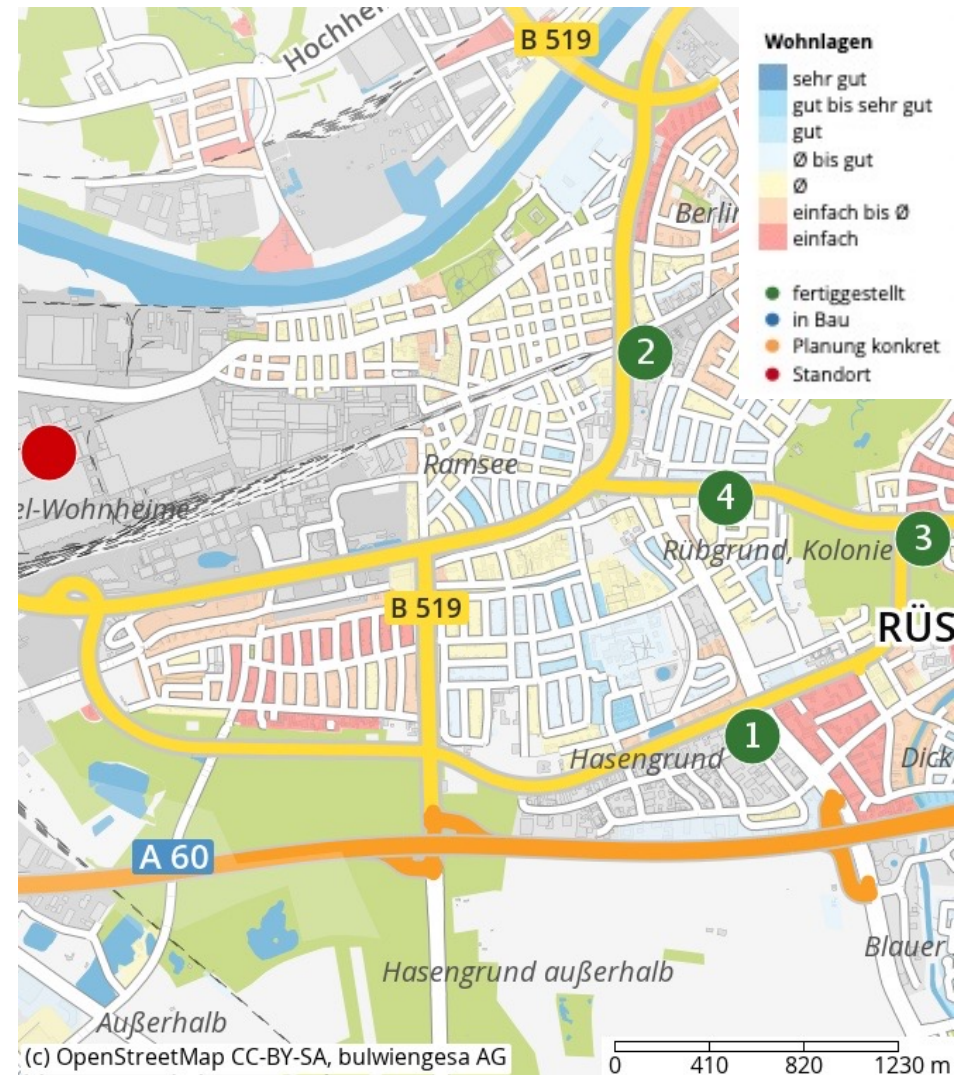
Angebot Betreutes Wohnen für Senioren

In Rüsselsheim am Main gibt es vier Einrichtungen, die zusammen 234 Plätze Betreutes Wohnen anbieten. Das Servicewohnen Rehbein (Nr. 1) ist mit 140 Plätzen das größte und mit Baujahr 2020 das neueste Haus. Im Jahr 2016 wurde das Martin-Niemöller-Haus (Nr. 2, 12 Plätze), 2008 das Adelung Haus (Nr. 4, 40 Plätze) und bereits im Jahr 2000 die GPR Seniorenresidenz Haus am Ostpark (Nr. 3, 42 Plätze) errichtet.

Die teilweise möblierten Zimmer sind zwischen 27 und 79 qm groß. Den Mietern stehen Gemeinschaftsflächen und verschiedene Freizeitangebote zur Verfügung.

Die Mietpreise liegen zwischen 11,00 und 14,00 Euro/qm kalt. Die monatliche Servicepauschale reicht von 75 bis 198 Euro/Person.

Perspektivisch wird aufgrund des demografischen Wandels der Bedarf für Betreutes Wohnen zunehmen.



SWOT – Wohnflächen und Ableitungen

Stärken	Schwächen
<ul style="list-style-type: none">• Gute Erreichbarkeit des Standorts durch MIV und ÖPNV• Teilweise attraktive Lage am Main• Grenzt westlich an die Wohnbebauung im Stadtkern	<ul style="list-style-type: none">• Standortqualität von gewerblichen Flächen im Umfeld beeinflusst• Einfache bis durchschnittliche Wohnlagenqualitäten• Standort-Image für eine Wohnnutzung ist optimierbar
Chancen	Risiken
<ul style="list-style-type: none">• Positive Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung sowie Prognose• Geringer Wettbewerb bei Miet- und Eigentumswohnungen im Umfeld• Aufwertung der Mikrostandorte im Rahmen der Quartiersentwicklung	<ul style="list-style-type: none">• Teils unterdurchschnittliche Kaufkraft und damit eingeschränkte Zahlungsbereitschaft

Nutzungsanalyse – Wohnnutzung

Fazit und Ableitungen:

Aus der aktuellen Markt- und Standortsituation lassen sich Potenziale für eine mögliche Wohnnutzung auf den betrachteten Flächen ableiten. Aus bulwiengesa-Sicht bieten sich Teile vom Baufeld Weisenauer Straße mit Bezug zur Wohnbebauung an (Norden) sowie Teilbereiche des Rugbyring (Nord) und Rugbyring (Süd) dafür an.

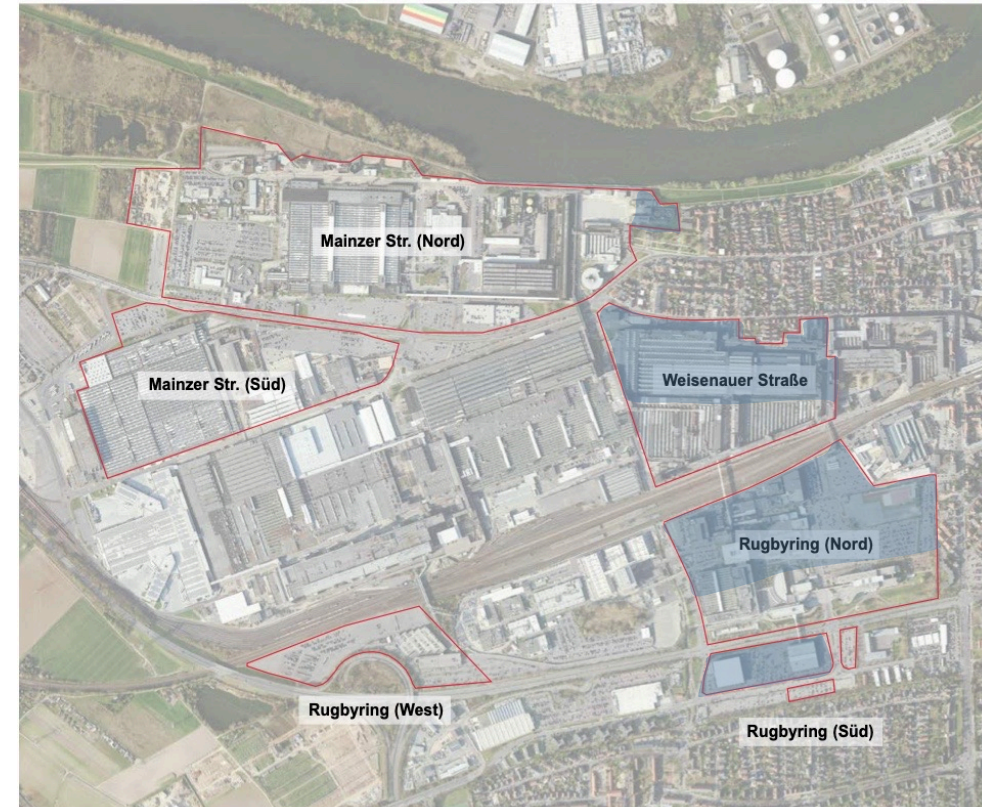
Im Baufeld Weisenauer Straße in den unter Denkmalschutz stehenden Gebäuden könnte auch Loftwohnen umgesetzt werden, ebenso smarte Wohnungen mit digitalen Features.

Bei einem eher gewerblichen Umfeld ermöglicht die Lagequalität vor allem die Realisierung von freifinanzierten und geförderten Mietwohnungen.

Die Bereiche in direkter Mainnähe (östliche Spitze der Mainzer Straße (Nord)) eignen sich gut für den Bau von Eigentumswohnungen.

Sonderwohnformen wie Mikroapartments oder Häuser zur Miete, aber vor allem seniorenrechtliches Wohnen könnten zudem umgesetzt werden.

Auf der Fläche „Rugbyring (Nord)“ bietet sich aufgrund der Nähe zum Campus Rüsselheim der Hochschule RheinMain auch der Bau von Studenten-/Mikroapartments an.



Neben den hier betrachteten Entwicklungsflächen auf dem ehemaligen Opel-Areal werden im Rahmen der Entwicklungsgebiete „Eselswiese“ (ca. 1.600 WE), „Quartier am Ostpark“ (ca. 400 WE) und „Motorworld“ zusätzliche Wohnungen auf den Markt kommen. Diese werden einen gewissen Teil der potentiellen Nachfrage bereits bedienen.

Nutzungsanalyse – Wohnnutzung

Fazit und Ableitungen:

Aufgrund der bisherigen und zukünftigen Einwohner-/Haushaltsentwicklung wird am Standort pro Jahr eine mögliche Absorption von ca. 100 Wohnungen mit einer Gesamtfläche von ca. 7.425 qm erwartet.

Sollten Fördermittel bereit stehen und die Grundstücksflächen sehr günstig bzw. im Erbbaurecht abgegeben werden, würde sich die Zahl der zu realisierenden Wohnungen erhöhen.

Für eine exaktere quantitative und qualitative Ableitung der Absorptionspotenzial ist eine gesamtstädtische Wohnungsmarktprognose mit Bedarfsanalyse notwendig.

Moderate Mietpreisgestaltung empfehlenswert:

- Am Standort aktuell durchschnittlich ca. 13,50 bis 14,00 Euro/qm inkl. Einbauküchen für normale Wohnungen marktkonform
- Für Seniorenwohnungen ist aufgrund höherer Baukosten (breitere Flure, keine Schwellen, größere Bäder etc.) ein Mietaufschlag von 1,50 Euro/qm zu kalkulieren
- Für Studentenapartments aktuell ca. 19,00 bis 21,00 Euro/qm kalt-möbliert marktkonform
- Mietpreissteigerungen bis 2027 prognostiziert
- Mittleres Ausstattungsniveau empfehlenswert

Typ	WE/Jahr	Ø Wfl. in qm	Gesamtfläche qm
Mietwohnungen	70	75	5.250
Eigentumswohnungen	15	85	1.275
Seniorenwohnungen	15	60	900
Summe	100	74	7.425

Typ	WE	Ø Wfl. in qm	Gesamtfläche qm
Studentenapartment	225*	20	4.500
Mikroapartment	75*	25	1.875
Summe	300*	21	6.375

* Schätzung einmaliger Bedarf

Kaufpreisgestaltung entsprechend der Lagequalität empfehlenswert:

- Am Standort mit Wasserbezug aktuell durchschnittlich 5.000 bis 5.300 Euro/qm
- Kaufpreissteigerungen bis 2027 auf sehr geringem Niveau möglich
- Mittleres bis leicht gehobenes Ausstattungsniveau empfehlenswert

In Abhängigkeit von Flächenvolumen, Konzepten, Strukturen und Realisierungszeitpunkten differieren die erzielbaren Mieten bzw. Kaufpreise und die Absorptionsvolumina.

1. Aufgabenstellung
2. Positionierung von Rüsselsheim am Main – Key-Facts Makrostandort
3. Skizze Entwicklungsvorhaben Stellantisflächen
4. Mikrostandortanalyse der Teilflächen
5. Nutzungsanalyse Veranstaltungshalle
6. Marktanalyse Hotel
7. Clusteranalyse „Zukunftsindustrien“
8. Marktanalyse Unternehmensimmobilien/Light Industrial
9. Marktanalyse Büromarkt
10. Marktanalyse Wohnen
- 11. Synopse und Handlungsempfehlungen**



Zusammenfassende Bewertung und Schlussfolgerungen

Positionierung von Rüsselsheim am Main

- Rüsselsheim am Main besticht durch zentrale Lage im Rhein-Main-Gebiet und der sehr guten Verkehrsanbindung sowohl im IV (Autobahnanbindung) als auch ÖPNV (S- und Regionalbahn mit schneller Anbindung zum Flughafen Frankfurt, Messe Frankfurt und Großstädte im Umfeld).
- Dadurch auch sehr attraktiver Wohnstandort für Beschäftigte, die am Flughafen und in den umliegenden Städten und Gemeinden arbeiten.
- Die Anzahl der Beschäftigten in Rüsselsheim am Main – hat sich entgegen den positiven Entwicklungen im Bundesgebiet, dem Land Hessen und den Städten im Umfeld – in den letzten Jahren rückläufig entwickelt. Dadurch hat sich das positive Pendleraufkommen immer weiter verringert. Der Rückzug von Opel hat große Gewerbeflächen freigesetzt, die (noch) nicht wieder belegt sind.
- Gleichzeitig ist Rüsselsheim am Main durch seine Lage im Rhein-Main-Gebiet mit sehr guter Verkehrsanbindung auch ein überaus attraktiver Gewerbe- und Industriestandort.
- Sehr gut ausgebautes innerörtliches Straßennetz.
- Breites kulturelles Angebot mit Theater, diversen kleineren Veranstaltungshallen für unterschiedliche Zielgruppen und unterschiedliche Genres, wenngleich eine größere Veranstaltungshalle fehlt und auch eine größere zusammenhängende Freifläche für Events im Freien.
- Rüsselsheim am Main ist mit der Hochschule RheinMain auch ein Hochschulstandort, könnte dies aber noch besser ausspielen, auch die Lage des Campus in Rüsselsheim am Main – deutlich separiert vom Stadtzentrum – ist für die Innenstadt nicht förderlich.
- Innenstadt mit Schwächen, auch weil Beschäftigte (Opel) im direkten Umfeld als Besucher entfallen sind.
- **Sehr gute Ausgangsbedingungen für die Weiterentwicklung von Rüsselsheim am Main gegeben und vor allem auch Chance, die Stadt ganz neu zu positionieren.**

Zusammenfassende Bewertung und Schlussfolgerungen

Nutzungsanalyse Veranstaltung und Hotel

- Rüsselsheim am Main verfügt zwar über ein breites Veranstaltungsangebot, aber es fehlt eine große Veranstaltungshalle und es gibt Bedarf nach weiteren Atelier- und Veranstaltungsräumen. Zudem fehlt eine Ausstellungsfläche für die rund 450 Opel-Fahrzeuge und auch ein Museum zur Geschichte von Opel gibt es in Rüsselsheim am Main nicht. Darüber hinaus fehlt eine Freifläche für Großveranstaltungen und es besteht Bedarf nach einem weiteren Hockeyfeld.
- Empfehlung: Diese unterschiedlichen Freizeit- und Veranstaltungsnutzungen könnten gebündelt auf dem Opel-Areal in einem neuen Quartier, das bspw. unter dem Namen „Opel-Quartier am Main“ operiert und damit schon auf die wesentlichen Nutzungen hinweist, entwickelt werden. Dafür bietet sich die östlich zur Innenstadt gelegene Fläche auf dem Teilareal Mainzer Straße Nord an. Neben der attraktiven Lage am Main kann hier auch das Industriedenkmal Halle M1 „Alte Schmiede“ als „Venue“ eingebunden werden. Die „Alte Schmiede“ kann als Ausstellungsfläche für die 450 Opel-Fahrzeuge dienen, ggf. ein Museum zur Opel-Geschichte aufnehmen. Weiterhin sollte an diesem Standort auch eine größere Veranstaltungshalle mit ca. 800 bis 1.000 Sitzplätzen bzw. bis zu 1.500 Stehplätze entwickelt werden. Gleichzeitig sollte auch die Durchführung kleinerer Veranstaltungen ermöglicht und mehrere Tagungs-/ Veranstaltungsräumlichkeiten integriert werden, ebenfalls ein Hotel. Ein aktiver Betreiber ist von großer Bedeutung, dadurch lassen sich auch im Tagungsbereich bedarfweckende Effekte auslösen, so dass auch positive Impulse auf die Entwicklung eines Hotels am Standort ausgehen, welches im Gegenzug die Vermarktungschancen von Veranstaltungsflächen (Mehrertagesveranstaltungen) erhöhen würde. Ein derartiges Angebot ist auch ein Initiator für die künftige gewerbliche Entwicklung des Standortes Rüsselsheim am Main, um bspw. die Ansiedlung von innovativen Unternehmen zu befördern.
- Weiterhin könnte in Ergänzung ein Kulturzentrum, das der Kultur- und Vereinsszene in Rüsselsheim am Main und ggf. auch weiteren Flächensuchenden Räumlichkeiten und Ateliers zur Verfügung stellt, entwickelt werden.
- In Kombination mit einem breiten Angebot an unterschiedlichen Veranstaltungsorten und der Entwicklung der Stellantisflächen in Rüsselsheim am Main hätte ein Hotel gewisse Wettbewerbsvorteile, die sich durch weitere Konzeptbausteine, wie z. B. Wellness- und Gastronomie, ausbauen ließen. Damit wären auch Gästegruppen bspw. aus dem Hockey- (wenn im Nahbereich des Hotels ein Hockeyspielfeld entsteht) und Sportbereich gut ansprechbar.

Zusammenfassende Bewertung und Schlussfolgerungen

Nutzungsanalyse Industrie und Gewerbe	<ul style="list-style-type: none">• Die vorhandenen Stellantis-Flächen stellen ein rares Gut auf dem Markt für Gewerbeflächen dar und machen den Standort für vielerlei Branchen interessant.• Wirtschaftlich interessante Lage im Rhein-Main-Gebiet mit unmittelbarer Verbindung zum Flughafen und Verflechtungen in die umliegenden (Groß-)Städte.
Übergeordnete Clusteranalyse	<ul style="list-style-type: none">• Ansiedlungspotenziale bestehen für vielerlei Branchen. Neben dem bereits vorhandenen Automobil-Cluster kann das lokale Branchenspektrum dadurch diversifiziert und gezielt aufgebaut werden.• Ein Fokus auf ausgewählte Zukunftsbranchen ist zu empfehlen.• Ein breiter Branchenmix sorgt dabei für langfristige Stabilität und Kontinuität bei der wirtschaftlichen Entwicklung sowie nachhaltigen Stadtentwicklung.• Vor diesem Hintergrund bietet es sich an, dass Rüsselsheim am Main Kriterien entwickelt, die auf eine gezielte Ansiedlungspolitik ausgerichtet sind.
Büromarkt Light Industrial/ Unternehmens- immobilien	<ul style="list-style-type: none">• Der Markt für Büroflächen in Rüsselsheim am Main ist aufgrund der Größe der Stadt und der Entfernung zum Frankfurter Stadtgebiet sehr klein und räumlich abgegrenzt. Dennoch kann sich Rüsselsheim am Main in diesem Zusammenspiel insbesondere als „Scharnier“ zwischen Mainz/Wiesbaden und Frankfurt positionieren und mit einer guten Anbindung sowie der Nähe zum Flughafen punkten.• Angebot und Nachfrage sind in Rüsselsheim primär lokal dominiert und konzentriert sich auf ein kleinteiliges bis mittleres Flächensegment. Großnutzen sind nur vereinzelt zu finden.• Angesichts geringer Flächenreserven spielen die Opel-/Stellantis-Flächen eine wesentliche Rolle für die Weiterentwicklung des Gewerbe-Standortes.• Aufgrund der Lage im unmittelbaren Umfeld zum Flughafen sowie der Nähe zu Opel/Stellantis eröffnen sich Potenziale für die Nutzeransprache aus dem Automotiv-Sektor, dem Verarbeitenden Gewerbe im Allgemeinen sowie dem flughafenaffinen Gewerbe.• Dabei wäre keine Neuausweisung und Neuversiegelung von Flächen nötig, sondern Bestandsflächen können neu gestaltet und genutzt werden (vgl. Brownfield vor Greenfield-Entwicklung).

Zusammenfassende Bewertung und Schlussfolgerungen

Markt- analyse Wohnen

- Mögliche Absorption von ca. 100 Wohnungen (Gesamtfläche ca. 7.425 qm) erwartet. Stehen Fördermittel bereit und bei günstiger Abgabe (u.a. auch Erbbaurecht) der Grundstücksflächen erhöht sich die Zahl der zu realisierenden Wohnungen.
- Aus bulwiengesa-Sicht bieten sich Teile vom Baufeld Weisenauer Straße mit Bezug zur Wohnbebauung an (Norden) sowie Teilbereiche des Rugbyring (Nord) und Rugbyring (Süd) an.
- Abhängig von der Lagequalität, breites Spektrum von Eigentumswohnungen über freifinanzierte und geförderten Mietwohnungen, sowie unterschiedliche Wohnformen, von Sonderwohnformen wie Mikroapartments, Seniorenwohnen oder Loftwohnen kann umgesetzt werden, ebenso smarte Wohnungen mit digitalen Features.

Fazit

- Der Erwerb von Teilen der Stellantisflächen sowie die Neuentwicklung der Flächen bietet für Rüsselsheim am Main die einmalige Chance,
 - die Stadt in wirtschaftlicher Sicht neu, breiter und zukunftsfähig aufzustellen; das bereits vorhandene automative Cluster kann verbreitert werden, aber auch weitere Cluster und Zukunftsindustrien ausgebaut oder neu angesiedelt werden, so Wasserstoff, Gesundheit/Liefer Science etc.,
 - im Wohnsegment aktuelle Entwicklungen bspw. zu innenstadtnahem Wohnen, Senioren- und Studentenwohnen sowie weitere neue Wohnformen aufzunehmen,
 - im Freizeit- und Kulturbereich Angebotslücken zu decken und neue Akzente zu setzen, die weit in die Region ausstrahlen,
 - nicht zuletzt befruchten sich die unterschiedlichen Nutzungen gegenseitig.
- Die Stadt kann die Entwicklung steuern und auch steuernd eingreifen.
- Das Großvorhaben wird weite Strahlkraft in die Region hinein ausüben und kann Rüsselsheim auch in der Wahrnehmung in der Region auf eine neue Stufe stellen.
- Der Hochschulstandort kann durch eine breite Wirtschaftsstruktur nachhaltig gesichert werden.
- Zudem handelt es sich dabei um eine Brownfield-Entwicklung, d. h. es werden keine Freiflächen versiegelt.
- Wenn die Stadt die Federführung bei der Entwicklung inne hat, können die unterschiedlichen Entwicklungen aufeinander abgestimmt angegangen werden. Zudem kann ein Höchstmaß an Flexibilität aufrechterhalten werden, um auch neue Trends und Entwicklungen aufzunehmen.

bulwiengesa AG

Eschersheimer Landstraße 10
60322 Frankfurt am Main

Telefon +49 69 75 61 467-60
Fax + 49 69 75 61 467-69

info@bulwiengesa.de
www.bulwiengesa.de

Interpretiert und bewertet werden die Ergebnisse vor dem Hintergrund der Erfahrungen der bulwiengesa AG in ihrer deutschland- und europaweiten Forschungs- und Beratungstätigkeit. Aktuell sind weiterhin sowohl wirtschaftliche als auch politische Risiken zu verzeichnen, die eine gesicherte Einschätzung der mittel- und längerfristigen Marktentwicklung deutlich erschweren. In den Analysen werden die zum Stichtag zur Verfügung stehenden Markt- und Planungsdaten herangezogen und objektspezifisch unter Berücksichtigung der aktuellen Situation gewürdigt.

Frankfurt, der 21. Dezember 2023

Urheberrechtlicher Hinweis

Die in diesem Gutachten vorgelegten Ermittlungen und Berechnungen sowie die durchgeführten Recherchen wurden nach bestem Wissen und mit der nötigen Sorgfalt auf der Grundlage vorhandener oder in der Bearbeitungszeit zugänglicher Quellen erarbeitet. Eine Gewähr für die sachliche Richtigkeit wird nur für selbst ermittelte und erstellte Informationen und Daten im Rahmen der üblichen Sorgfaltspflicht übernommen. Eine Gewähr für die sachliche Richtigkeit für Daten und Sachverhalte aus dritter Hand wird nicht übernommen.

Der Begriff Gutachten steht für alle Formen der Vervielfältigungen, Veröffentlichungen und Weitergabe sowie der Informationen, und diese gesamt unterliegen diesem urheberrechtlichen Hinweis. Es zählen hierzu unter anderem Daten, Datenreihen, Tabellen, Graphiken, Texte, Analysen, Berichte, Studien, Abhandlungen, Empfehlung oder Bewertungen.

Die Ausfertigungen dieses Gutachtens bleiben bis zur vollständigen Bezahlung des vereinbarten Honorars Eigentum der bulwiengesa AG. Das Gutachten ist urheberrechtlich geschützt und bei der bulwiengesa AG registriert. Der Auftragnehmer erteilt dem Auftraggeber, und dieser wiederum dem Nutzer, insbesondere das Recht, die Gutachten als PDF-Dokumente oder in anderen digitalen Formaten zu speichern, Ausdrücke zu erstellen und das Gutachten oder Teile davon innerhalb des üblichen Rahmens für Analysen, Bewertungen, Beschlussfassungen, Präsentationen, Prospekte, Pressemitteilungen zu nutzen. Unter anderem besteht dieses Nutzungsrecht im fachlichen Austausch gegenüber Bauherren, Investoren, Banken, öffentlicher Hand (Gemeinden, Städten, Kreisen, Ländern, Bund und zugeordneten Behörden), Vereinen, Verbänden, Zweckgesellschaften, Wirtschaftsprüfern und Verwahrstellen des Nutzers sowie Vertrieb oder Verkäufern. Die Quellenangabe ist obligatorisch. Umfangreiche Veröffentlichungen und Publikationen des Gutachtens oder Teilen davon, welche über das übliche Maß hinausgehen, (z.B. im Rahmen von Auslegungsverfahren, Marketing-Produkte der bulwiengesa AG auf der Website des Auftraggebers oder Nutzers, Kampagnen in sozialen Medien) in analoger und digitaler Form sind im Vorfeld zwischen den Parteien abzustimmen und schriftlich gemäß dem Angebot und der Beauftragung zu bestimmen. Das Nutzungsrecht für PDF-Dokumente und andere Downloads ist zeitlich unbeschränkt.