

REGIONALE MÄRKTE

HAMBURG Für 480 Mio. Euro entsteht an den Elbbrücken ein Ensemble mit Digital Art Museum und 860 Wohnungen. Seite 18

LENNINGEN Die Gemeinde im Raum Stuttgart bietet rund 22 ha einer ehemaligen Papierfabrik zur Neuentwicklung an. Seite 22

HOFHEIM Eine unterfränkische Region wehrt sich gegen die Abwanderung. Homeoffice und teure Städte helfen dabei. Seite 23

BERL
Teltov
Büros,
für die



Die Nähe zum Frankfurter Flughafen (hinten, Mitte) soll einer der belebenden Faktoren für die Flächen werden, die das Opelwerk (vorne, rechts) nicht mehr benötigt. Quelle: imago, Urheber: Joker

Ideen für 122 ha von Opel in Rüsselsheim gesucht

Rüsselsheim. Der Automobilkonzern Stellantis will sich von rund der Hälfte des Opelwerks trennen. Jetzt wurden erstmals genaue Flächenzahlen und Nutzungsszenarien verkündet. Ein privater Investor für das Vorhaben muss sich noch finden.

Auf die Stadt Rüsselsheim, zwischen Frankfurt und Mainz gelegen, kommt eine Menge zu. Genau genommen sind es 122 ha Industriegelände, mit deren Nachfolgenutzung sich Politik und Verwaltung nun auseinandersetzen müssen. Um diese Fläche soll in den kommenden Jahren das Stammwerk des Autobauers Opel schrumpfen. Abzüglich Straßen, Infrastrukturfächen und ähnlichem sind es 112 ha reine Entwicklungsfläche. „Das jetzige Gelände bietet enormes Potenzial, Flächen einzusparen. Ca. 25% der Flächen sind derzeit gänzlich ungenutzt. Für viele andere Bereiche besteht die Möglichkeit, diese kompakter und damit effizienter aufzustellen“, sagt Ralph Wangemann, Opel-Geschäftsführer und Personalchef des Opel-Mutterkonzerns Stellantis in Deutschland, im Gespräch mit der Immobilien Zeitung.

Im Auftrag der Stadt haben die Planungsbüros Albert Speer und Partner sowie Lenhardt und Birner ein Nutzungskonzept für das Gebiet entwickelt. Es sieht eine Aufteilung auf neun Areale vor, die sich rund um

das zentrale Werksgelände reihen. Letzteres will Stellantis als Deutschlandzentrale und Produktionsstandort erhalten, aber grundlegend zu einem grünen Campus umgestalten.

Die Planer sehen sich zahlreichen Herausforderungen gegenüber. So stehen viele Bauten des seit 1898 gewachsenen Industriegeländes unter Denkmalschutz und im Boden dürften sich Altlasten befinden. Die vorgeschlagene Lösung sieht so aus, dass im Osten eine Zone aus Wohn-, Misch- und urbanen Gewerbegebieten die Innenstadt gegen den Kern des Werksgeländes abschirmt. Nach Norden könnten Gewerbe- und Industriebetriebe Standorte finden. Im Süden, angrenzend an den vorhandenen Ingenieurdienstleister Segula, soll sich Technologie und Forschung ansiedeln.

Beim Gewerbe soll weiterhin die Automotivebranche eine wichtige Rolle spielen, darüber hinaus auch Pharma und Chemie, Luftfahrt und Medizintechnik. „Eine Ansiedlung reiner Logistikbetriebe soll ausgeschlossen werden“, heißt es in der Vorgabe der städtischen Politik. Ausgenommen sei Logistik, die

dem gewünschten Gewerbe direkt zuarbeitet. Rechenzentren dürfen maximal 10% der Gewerbefläche belegen.

Der Geländeteil, den Stellantis behalten will, besteht im Wesentlichen aus dem Gebäudekomplex K-40. Mit dessen Modernisierung und Umgestaltung zum grünen Campus hat der Konzern das französische Architekturbüro Patriarche beauftragt. Dieses will den aus nahezu einem Block bestehenden, fast 1,5 km langen Baukörper vor allem in seinem östlichen Teil in mehrere Trakte mit Grünräumen dazwischen gliedern. Bis 2025 soll die Transformation abgeschlossen sein.

Das alles wird Geld kosten. Den Betrag in dreistelliger Millionenhöhe will Stellantis mit Hilfe eines externen Investors stemmen. Dieser steht bislang nicht fest. „Wir planen mit der Ansprache möglicher Investoren unmittelbar nach dem Beschluss des Rahmenkonzepts durch die Stadt zu beginnen, das derzeit beraten wird. Dieser strukturierte Verkaufsprozess wird von dem durch uns beauftragten Unternehmen Colliers International durchgeführt. Der Verkaufsprozess an einen Investor soll 2022 abgeschlossen werden“, sagt Wangemann. Auch der weiter genutzte Bereich K-40 soll an den Investor verkauft und anschließend zurückgemietet werden.

Logistik muss weitgehend draußen bleiben

Der Rüsselsheimer Stadtrat Nils Kraft (SPD) ist zuversichtlich, dass die Flächen sinnvoll genutzt werden. Die identifizierten Zielgruppen hätten einen großen Bedarf. Der nahe Flughafen helfe obendrein, ebenso ein Anleger am Main, der insbesondere für die Chemiebranche interessant sei. „Große Maklerhäuser sagen uns immer wieder, dass wir für bestimmte Sparten der Produktion einer der Top-Standorte zwischen Gießen und Heidelberg sind“, ergänzt der städtische Wirtschaftsförderer Martin Schipper. Nach Einschätzung von Kraft wird Rüsselsheim die Hilfe des Landes Hessen benötigen. „In Nordrhein-Westfalen und im Osten der Republik ist die Neuerfindung großer Industrieflächen gelungen – allerdings nur mit Unterstützung von Land und Bund“, sagt der Stadtrat.

Die jetzt vorgestellten Pläne sind nur der jüngste und größte Schrumpfungsschritt des Opel-Stammwerks. Ganz im Westen will Ikea auf 14 ha ein Logistikzentrum aufbauen. Auf der gegenüberliegenden Seite befindet sich die älteste Keimzelle des Werks in der Umwandlung zur Motorworld mit breitem Nutzungsmix und Ausrichtung auf Motorsport- und Autobesessene. Diese beiden Flächen sind in der aktuellen Planung schon nicht mehr berücksichtigt. **Volker Thies**