



Nachnutzungsszenarien für eine Kaufhausimmobilie

Galeria-Gebäude in der Kirchgasse, Wiesbaden

02. September 2025, Wiesbaden

/ Für die öffentliche Hand von morgen /

1. **Gegenstand der Beauftragung**
2. Einführung in die Sachlage
3. Bauliche und wirtschaftliche Betrachtung von Nutzungskombinationen
4. Zentrale Erkenntnisse und strategische Nutzungspotentiale

Die Betrachtung der potentiellen Entwicklungsmöglichkeiten der Galeria-Immobilie in der Kirchgasse war Gegenstand der Beauftragung der PD.



Ziel der Beauftragung

Ziel der Beauftragung war es, Entwicklungsoptionen für das Galeria-Gebäude in Wiesbaden zu prüfen, um Nutzungsszenarien im Kontext der Innenstadtentwicklung und deren finanzielle Tragfähigkeit zu bewerten.

Leistungsbausteine

- ① Marktbetrachtung, Gute-Praxis-Beispiele und Bedarfsklärung (Recherche, Interviews und Workshops)
- ② Identifikation geeigneter Nachnutzungen sowie Entwicklung von Nutzungskombinationen
- ③ Bauliche Betrachtung der Nachnutzungen und der Nutzungskombinationen (mit einem Nachunternehmen)
- ④ Überprüfung der finanziellen Tragfähigkeit der Nutzungen und Nutzungskombinationen

Das Projektteam

Interdisziplinäre Teamstruktur zur Bearbeitung der vielfältigen Projektaufgabe



Adeline Seidel
Architektur



Mareike Völp
Stadtplanung und
Landschaftsarchitektur



Britt Reincke
Stadt- und
Regionalplanung



Frederik Borowski
Stadt- und
Regionalplanung



Sebastian Fester
Betriebswirtschaftslehre und
Finanzen



Ilka Heumann-Hennies
Stadt- und
Regionalplanung



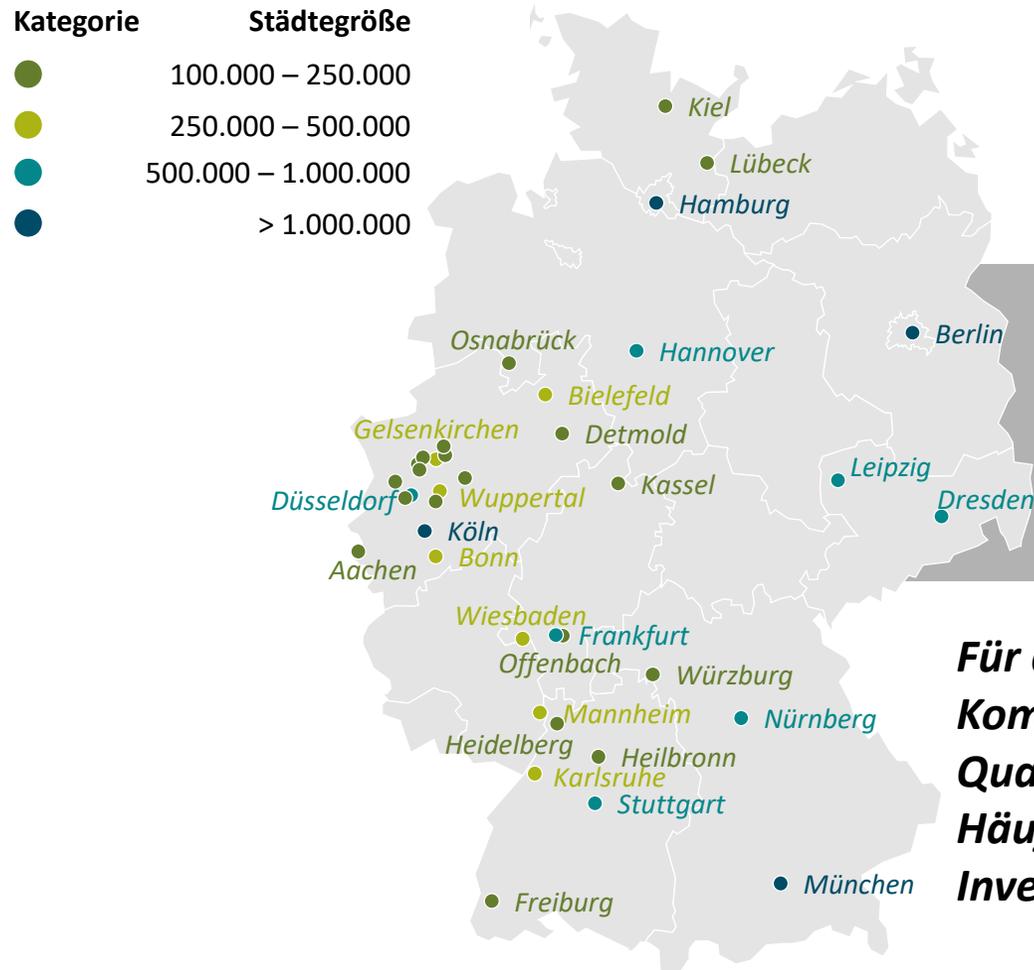
André Weidmann
Bauingenieurwesen und
Finanzen

Agenda

1. Gegenstand der Beauftragung
- 2. Einführung in die Sachlage**
3. Bauliche und wirtschaftliche Betrachtung von Nutzungskombinationen
4. Zentrale Erkenntnisse und strategische Nutzungspotentiale

Der gesellschaftliche, wirtschaftliche und technologische Wandel beschleunigt den Rückzug großer Handelsimmobilien.

Deutschlandweit stehen Kommunen vor der Aufgabe, tragfähige Konzepte für die Nachnutzung von Großimmobilien zu konzipieren.



Digitalisierung



Spezialisierung



Konsumverhalten



Das traditionelle Warenhaus, einst Symbol urbaner Kaufkultur, verliert zunehmend an Bedeutung – mit spürbaren Folgen:

In vielen Städten beschleunigt der Rückzug großer Handelsimmobilien das sogenannte Warenhaussterben und hinterlässt zentrale Lagen mit wachsenden Leerständen.

Für die Nachnutzung von Warenhaus-Immobilien ist es für Kommunen nicht immer einfach, tragfähige Konzepte mit neuen Qualitäten für die Transformation der Innenstadt zu entwickeln. Häufig sind Kaufpreise zu hoch und/oder ein Dialog mit den Investoren/Eigentümern schwierig.

Durch die zentrale Lage und das Mixed-Use-Potenzial bieten Waren- und Kaufhäuser interessante Chancen für zukünftige Stadtentwicklungen.



Zentrale Lage

Durch ihre städtebauliche Dominanz entfalten sie eine identitätsstiftende Wirkung

Da Warenhäuser in der Regel eine erstklassige Standortwahl innerhalb der Stadt aufweisen, bieten sie in Zeiten der Krise einen signifikanten Vorteil



Zukünftige Nutzung

Vom Warenhaus zum multifunktionalen Ort der Stadt der Zukunft

Einzelhandel? Öffentliche Einrichtungen? Mixed-Use? Prüfung der **Grundstücks – und Immobilienbezogenen Vorgaben** sowie **örtlichen Verhältnisse und wirtschaftlichen Entwicklung** sind für ein langfristiges Revitalisierungs- und Umnutzungskonzept essenziell

Bei 32 Warehausschließungen (2020) ist ein Potential für ein **Mixed-Use-Konzept**, mit mindestens zwei verschiedene Nutzungen, vorhanden:

91 % der Warenhäuser

Sind hinsichtlich des Bauplanungsrecht für ein Mixed-Use-Konzept geeignet

88 % der Warenhäuser

liegen zudem im Kerngebiet

63 % der Warenhäuser

sehen Einzelhandel im EG vor

Die Analyse von vergleichbaren Referenzprojekten verdeutlicht den potentiellen Handlungsspielraum für Wiesbaden bei der Transformation des Kaufhauses.

Lernen aus der Erfahrung anderer Kommunen bei der Transformation der Galeria-Immobilie.

Erforderlich sind **Vernetzung** und **mutige Entscheidungen** für die Projektumsetzung.

*Stadt Siegen –
Ehem. Karstadt Warenhaus*

Frühzeitige **Identifikation** und **Ansprache** von geeigneten **Investoren** durch **Investorensteckbriefe** in der **Anfangsphase** ist sinnvoll.

*Stadt Lünen –
Ehem. Hertie Kaufhaus*

Vorgelagerte Prüfung und Ausschluss ungeeigneter Nutzungsoptionen im **Kontext der Innenstadtentwicklung**.

*Stadt Lünen –
Ehem. Hertie-Kaufhaus*

Strategisch durchdachte **Zwischennutzung** zur Steigerung der **Sichtbarkeit**.

*Stadt Hanau –
Ehem. Galeria-Kaufhof*

Lokale Akteure und **Institutionen** einbinden, um **Sichtbarkeit** für das Projekt zu schaffen.

*Stadt Siegen –
Ehem. Karstadt Warenhaus*

Der **Wertgewinn** der Transformationsimmobilie entsteht in den **oberen Geschossen**. Daher ist die Immobilie von **oben nach unten** zu entwickeln.

Projektentwickler

Der Fokus sollte auf **schnellem Handeln** und flexibler Anpassung von Ideen statt auf langwieriger Konzeptentwicklungen liegen.

*Stadt Hanau –
Ehem. Galeria-Kaufhof*



Mixed-Use oder multifunktionale Konzepte bewähren sich in der Praxis. In den meisten Fällen erfolgt ein Rückbau der Immobilie auf den Rohbauzustand.

Bauliche Maßnahmen



Erhalt, geringfügige bauliche Maßnahmen

Erhalt, umfangreiche bauliche Maßnahmen (Entkernung), dabei häufig:

- Rückbau der Immobilie in den Rohbauzustand
- Einbau von Lichthöfen für bessere Belichtung
- Erhalt von Fassade und Tragkonstruktion

Abbruch und Neubau

Nutzungen



Großflächiger Einzelhandel als Primärnutzung
(u. a. Große Textil- und Elektrokaufhäuser, Lebensmittelmärkte)

Öffentliche Einrichtungen als Primärnutzungen
(u.a. Bibliotheken, Kulturinstitute, Archive)

Multifunktionale Nutzungen

- EG + untere OGs: Frequenzbringende Nutzungen
- Obere OGs: Publikumsorientierte und Frequenzbringende Dienstleistungen (u.a. Büros, Praxen, Arztzentren, Fitnessstudios, Gastronomie)
- Oberstes OG und Dach: Gastronomische Nutzungen
- Wohnen und öffentliche Einrichtungen (Planungsrecht zu beachten)

Wohnen als Primärnutzung (häufig Abtragung von Obergeschossen und zusätzliche Belichtungsmaßnahmen)

Bei der Revitalisierung von Kauf- und Warenhäusern können Kommunen verschiedene Rollen einnehmen und damit einhergehende Strategien zur Finanzierung verfolgen.

Rolle der Kommune



Projektbegleiterin

passive Entwicklung der Immobilie,
aktive Schnittstellenfunktion zu
relevanten Akteuren/Akteurinnen
Vermarktung der Immobilie

Kooperative Entwicklung

öffentlich-private Partnerschaft,
städtebauliche Rahmenplanung

Projektträgerin

aktive Entwicklung der Immobilie,
kommunale Projektentwicklung und
Steuerung

Ankauf/Finanzierung



Keine direkter Ankauf, aber:

- Investitionen zur Attraktivitätssteigerung des Umfelds
- Initiierung privatwirtschaftlicher Investments (Aktivierung von Immobilieneigentümern/Entwicklern) durch gezielte Suche/Ansprache
- Zielgerichtete Steuerung und Koordinierung von Eigentümern

Zwischenerwerb der Immobilie, langfristige Anmietung von Flächen durch die Kommune

- Schaffung von Voraussetzungen für privatwirtschaftliche Investitionen / Vermarktung
- Bei vorhandenen Mietinteressenten und einem geringem Umbauaufwand

Langfristiger Ankauf/Zwischenerwerb und Bewirtschaftung in kommunaler Hand

- sofern haushaltsneutraler Ankauf stattfindet oder bei Akzeptanz der nicht gegebenen Wirtschaftlichkeit / aber Möglichkeiten zur Stadtgestaltung
- Veräußerung bei Zwischenerwerb durch z.B. Konzeptvergabe

Agenda

1. Gegenstand der Beauftragung
2. Einführung in die Sachlage
- 3. Bauliche und wirtschaftliche Betrachtung von Nutzungskombinationen**
4. Zentrale Erkenntnisse und strategische Nutzungspotentiale

Die Nachnutzung der im Jahr 1956 errichteten Warenhaus-Immobilie stellt durch ihre Größe von etwa 24.000 m² eine große Herausforderung für die Stadt Wiesbaden dar.

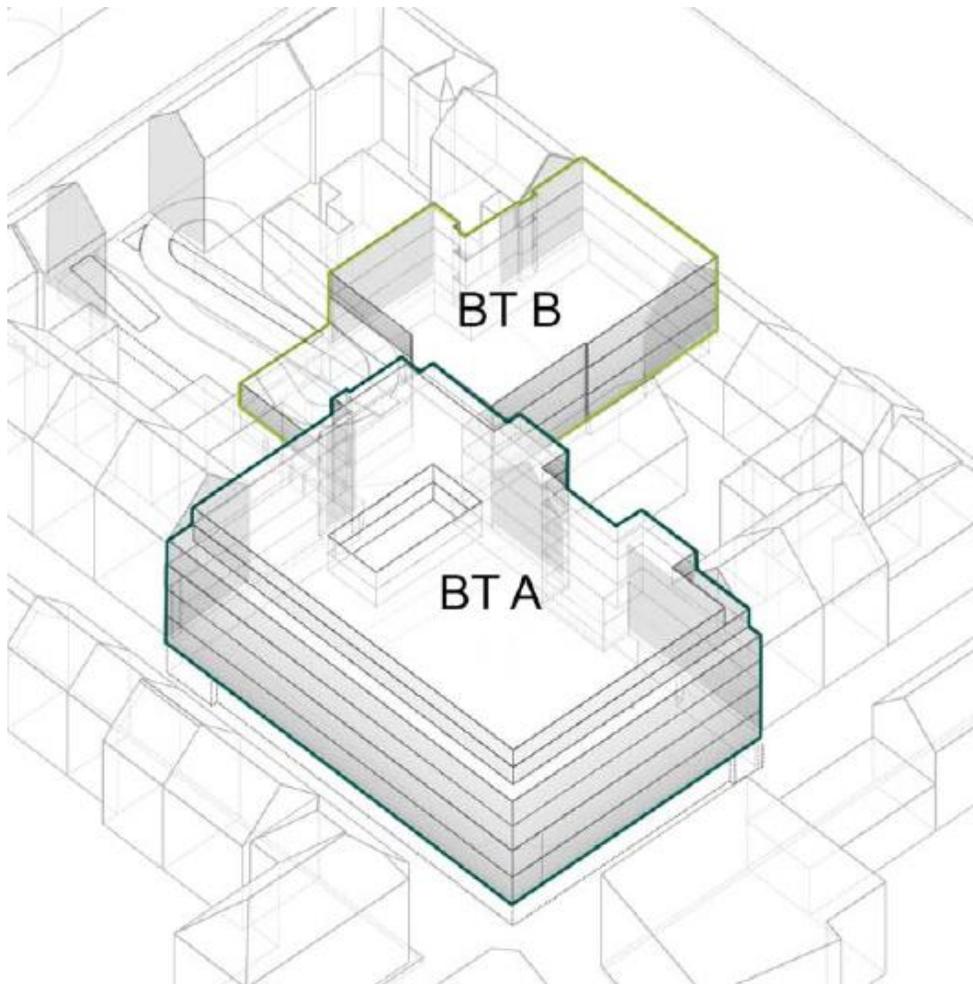


Eckdaten zum Gebäude

Eigentumsverhältnisse:	privat
Baujahr:	1956 (Erweiterung 1961 und Folgejahre bis 1972)
Schließung:	2023
BGF (vor Schließung):	Verkauf: ca. 16.900 m ² (EG, 1. bis 3. OG) Lager: ca. 1.290 m ² Parkhaus: 5750 m ² Gesamt: ca. 24.000 m ²
Geschosse:	UG, EG und sechs OGs aufgeteilt in Verkauf und Parkhaus (4. bis 6. OG)
Nutzung (vor Schließung):	Einzelhandel
Lage und Anbindung:	Zentral (Innerstädtisch), gute Anbindung durch ÖPNV und MIV

Die bauliche Aufteilung der Immobilie ermöglicht eine unabhängige Nutzung und Adressbildung

Auszug Konzeptbuch: Potentiale und Herausforderungen der Liegenschaft sowie des Stellplatzbedarfs



Potentiale & Chancen

- **Gebäude/Grundstücksteilung:** Beide Hauptgebäude können separat adressierbar und unabhängig nutzbar sein
- **Parkdecks:** Erschließung bei Nachnutzung über TRH an der Schwalbacher Straße möglich
- **Rückbauoptionen Rampenbauwerk:** Bei umfanglichem Wegfall der Stellplätze wäre ein Rückbau der Rampen möglich, wodurch das Grundstück an der Luisenstraße für eine ergänzende Bebauung frei wird

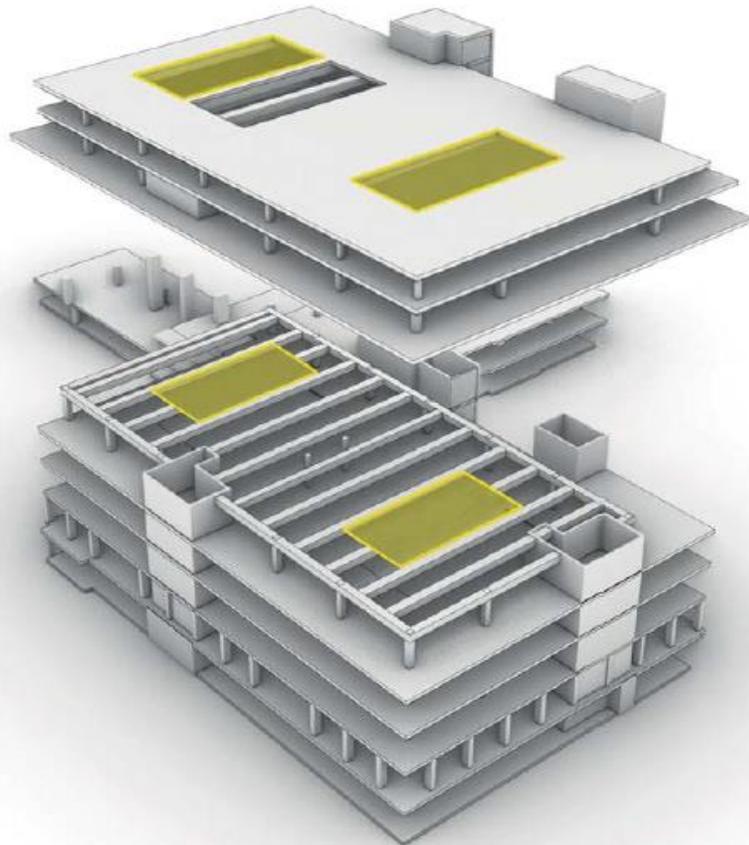


Herausforderungen & Risiken:

- **Gebäude/Grundstücksteilung:** Reale bauliche Trennung nicht möglich aufgrund vorhandener Synergieeffekte (gemeinsamer technischer Infrastruktur und Erschließung etc.)
- **Parkdecks:** Die Parkrampe scheint für den Radverkehr ungeeignet; ergänzende Erschließung (z. B. Lastenaufzug) vsl. erforderlich
- **Rückbauoptionen Rampenbauwerk:** Bei einem Rückbau des Rampenbauwerks ist aufgrund der Abstandsflächen das freiwerdende Grundstück vsl. nicht wirtschaftlich bebaubar

Baulich-strukturelle und technische Maßnahmen sind für die Drittnutzung erforderlich; kosteneffizient sind Nutzungen mit geringem Tageslichtbedarf.

Auszug Konzeptbuch: Potentiale und Herausforderung der Bausubstanz



Potentiale & Chancen

- **Tragwerk:** Große Spannweiten (ca. 30 m) ermöglichen flexible Raumnutzung ohne dichtes Stützenraster.
- **Fassade:** Hortenkachel als ortsbildprägendes Gestaltungselement und wiederverwendbarer Baustoff (im geringen Maße zu erhalten)
- **Belichtung:** Lichthofeinschnitte ermöglichen Tageslicht für innenliegende Bereiche; 51 % der Fläche kann belichtet werden

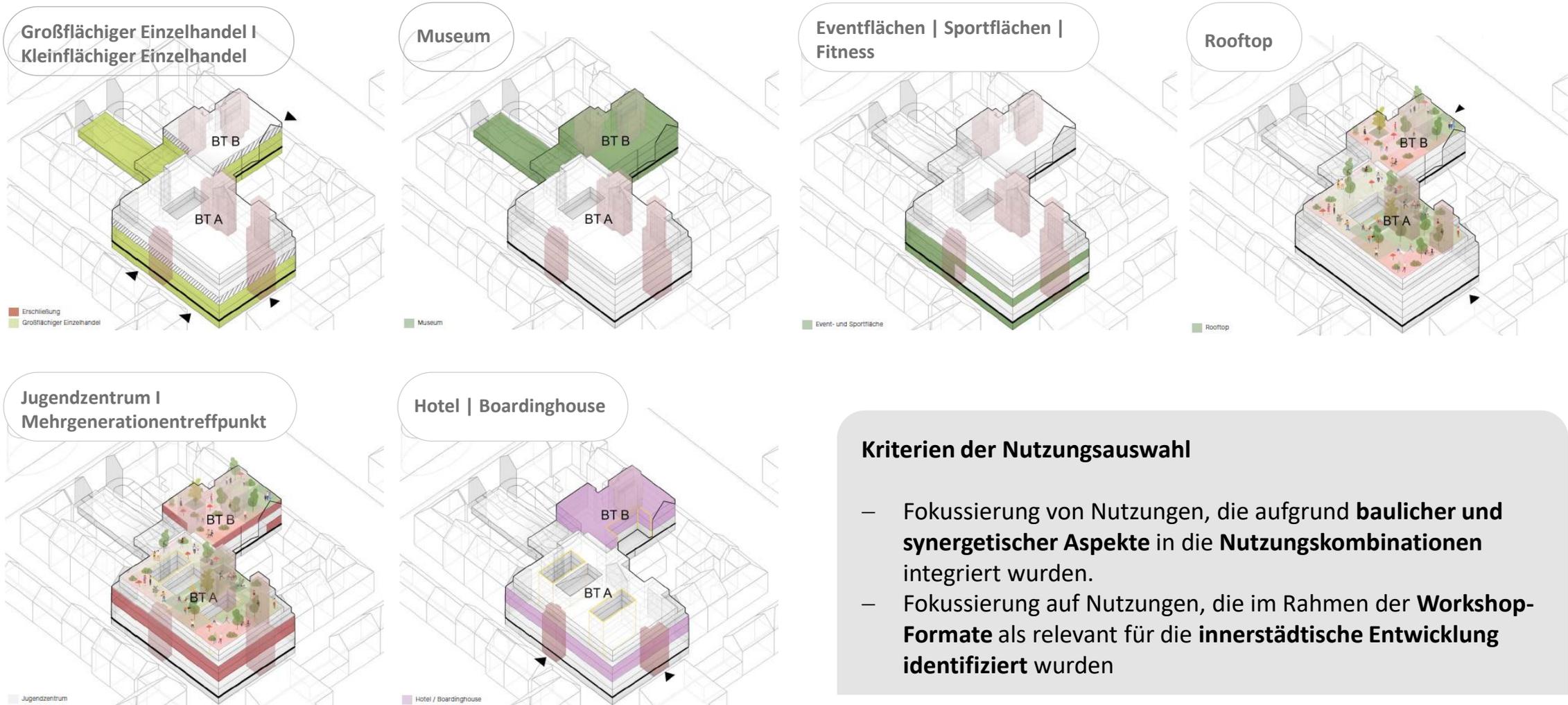


Herausforderungen & Risiken:

- **Tragwerk:** Geringe Trägerhöhe in den oberen Geschossen schränkt Nutzungen ein; Tragfähigkeitsreserven bei möglichen Einschnitten unklar
- **Fassade:** Geringer Tageslichteintrag; nicht für viele Nutzungen geeignet; erhöhter Sanierungsbedarf der Bestandsfassade mindert Zertifizierungsfähigkeit
- **Belichtung:** Kostspielige Einschnitte in der Gebäudemitte erforderlich für ausreichende Tageslichtversorgung sowie entfall von Nutzfläche und Stellplatzflächen

Die bauliche Betrachtung zeigt die Umsetzbarkeit und den baulichen Aufwand auf und bietet eine erste Entscheidungsgrundlage

Auszug Konzeptbuch: Zusammenfassende Darstellung der geschossweisen Verortung und Kombination von Nutzungen als Übersicht

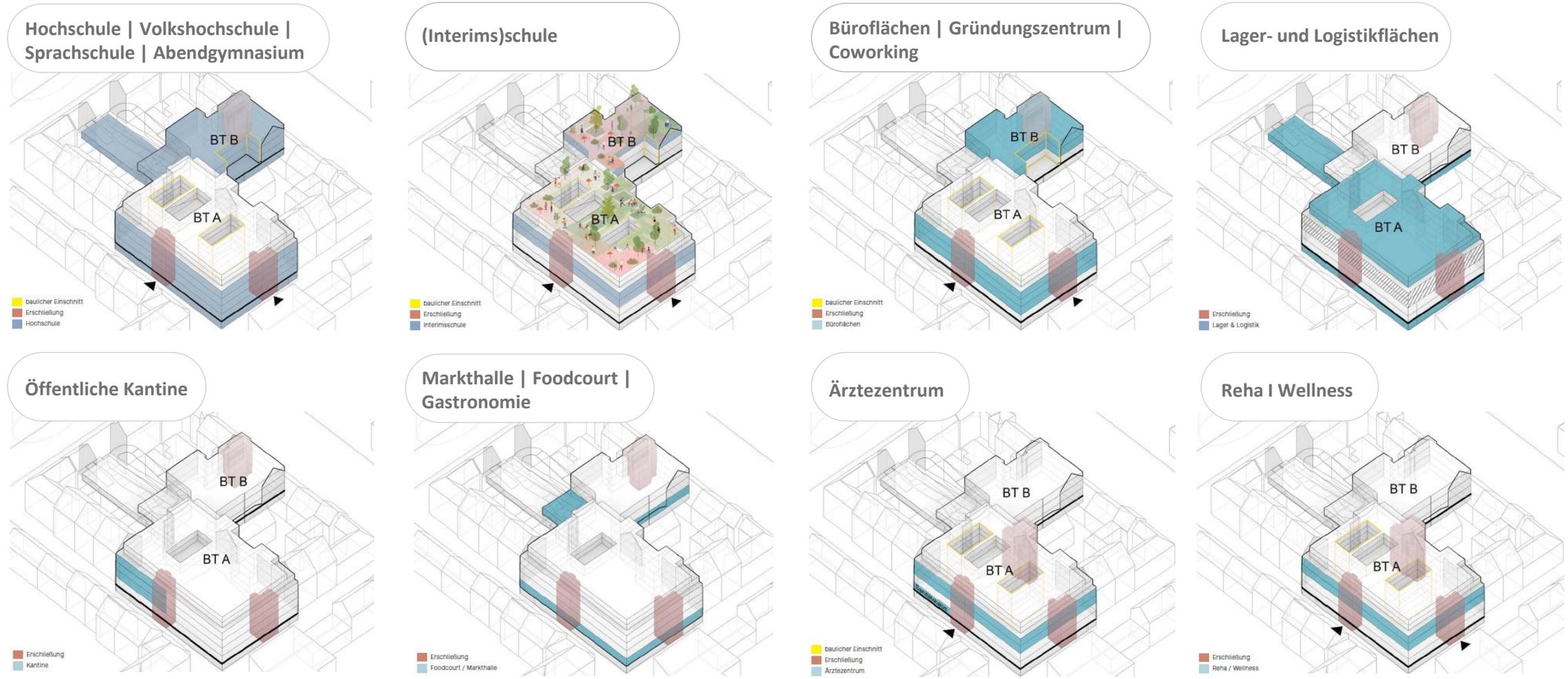


Kriterien der Nutzungsauswahl

- Fokussierung von Nutzungen, die aufgrund **baulicher und synergetischer Aspekte** in die **Nutzungskombinationen** integriert wurden.
- Fokussierung auf Nutzungen, die im Rahmen der **Workshop-Formate** als relevant für die **innerstädtische Entwicklung** identifiziert wurden

Die bauliche Betrachtung zeigt die Umsetzbarkeit und den baulichen Aufwand auf und bietet eine erste Entscheidungsgrundlage

Auszug Konzeptbuch: Zusammenfassende Darstellung der geschossweisen Verortung und Kombination von Nutzungen als Übersicht



Die Betrachtung der finanziellen Tragfähigkeit erfolgte unter bestimmten Rahmenbedingungen und Prämissen.

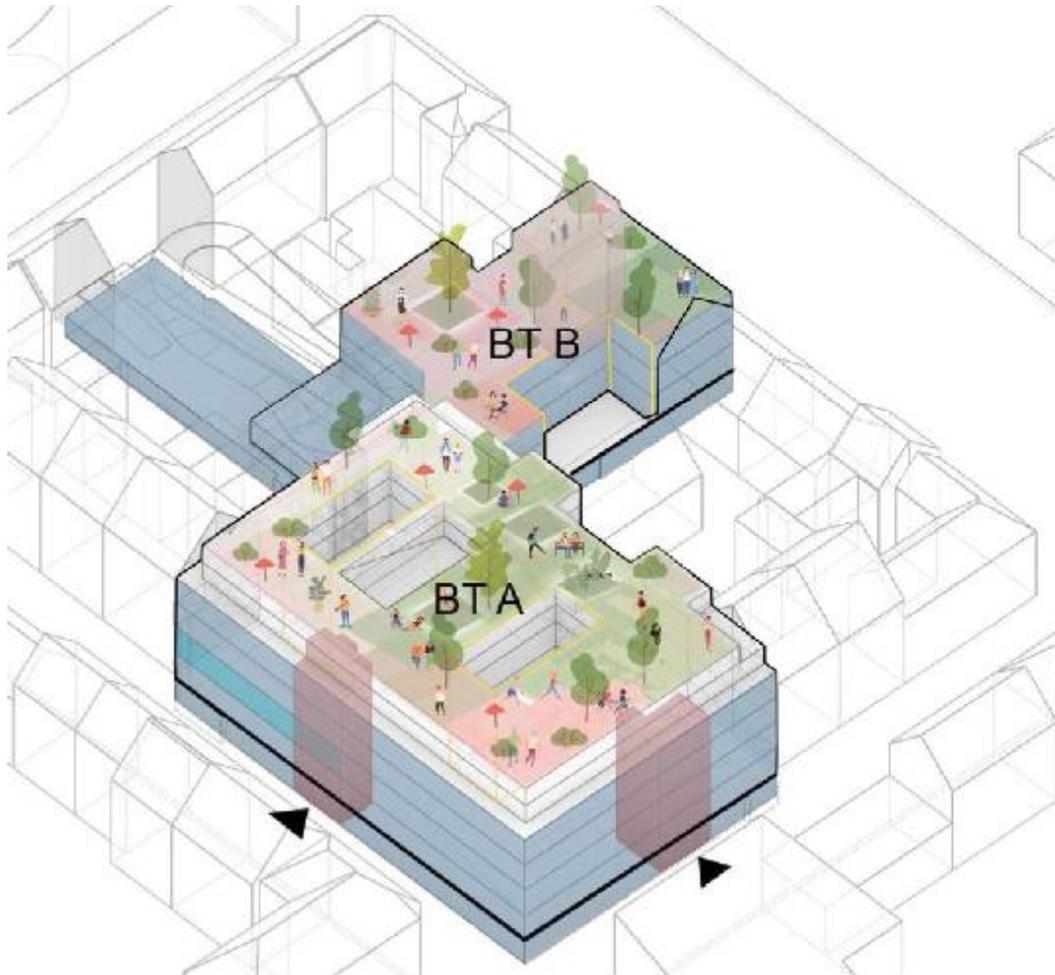
Rahmenbedingungen & Prämissen



- Der Betrachtung liegen die **Investitionskosten, Betriebskosten sowie die potentiellen Mieteinnahmen** der einzelnen Nutzungen zugrunde. Die daraus abgeleiteten **Ergebnisse zur finanziellen Tragfähigkeit/Attraktivität der einzelnen Nutzungen als auch Nutzungskombinationen können die** Stadt Wiesbaden sowie potentielle Projektentwickler bei **konzeptionellen Überlegungen zur Transformation** der Warenhaus-Immobilie unterstützen.
- Im Rahmen der Betrachtung werden für die einzelnen Kostenannahmen die entsprechenden **Preissteigerungen, Risiken und Finanzierungskosten** über die Betrachtungsdauer (über 30 Jahre) für die einzelnen Nutzungen berücksichtigt.
- Aktuelle Kosten für **Grundstück, Gebäude und Sowieso-Kosten (Brandschutzertüchtigung, Rampenauffahrten, Parkhaussanierung etc.)** sowie Informationen zur konkreten Ausgestaltung eines Gesamtprojekts **liegen noch nicht** vor.
- Des Weiteren ist zum jetzigen Stand eine Abschätzung der Einnahmen durch eine **potentielle Parkraumbewirtschaftung** im Rahmen der einzelnen Nutzungen **nicht möglich**. Daher kann zum jetzigen Zeitpunkt **keine Einschätzung zur finanziellen Gesamt-Tragfähigkeit eines möglichen Gesamtprojekts** vorgenommen werden.
- **Die durch die Betrachtung ermittelten Ergebnisse sind ausdrücklich vorläufig zu verstehen** und für den internen Gebrauch bestimmt.

Urbaner Bildungscluster – Hohe Nutzungsfrequenz bei erheblichen baulichen Eingriffen und begrenztem Mietpotenzial.

Betrachtung der Nutzungskombinationen: Hochschule, (Interims-)Schule und öffentliche Kantine



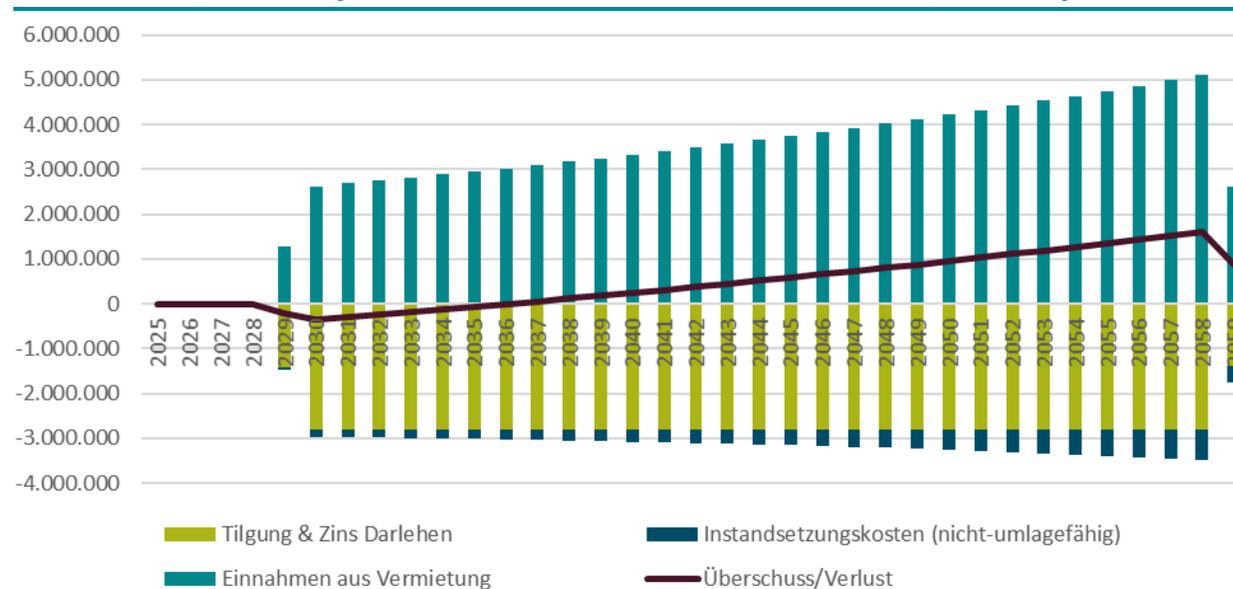
	Stärken & Chancen ⊕	Schwächen & Risiken ⊖
Gebäude	<ul style="list-style-type: none"> – Etablierung eines „Bildungshauses“ kann eine neue Identität schaffen – Mögliche Nutzung der Dachfläche als Außenbereich für Bildungseinrichtung 	<ul style="list-style-type: none"> – Umfassende bauliche Eingriffe notwendig – Lichthöfe können zu Verlust von Nutzfläche führen – Mögliche geringe Flexibilität ohne weitere bauliche Eingriffe
Umfeld & Standort	<ul style="list-style-type: none"> – Hohe Nutzungsfrequenz an Werktagen – Diversifizierung der Nutzergruppen mit positiver Auswirkung auf die Innenstadtentwicklung 	<ul style="list-style-type: none"> – Mögliche eingeschränkte Nutzbarkeit des Gebäudes außerhalb der Zielgruppe
Wirtschaftlichkeit	<ul style="list-style-type: none"> – Mögliche Steigerung der Nutzungsvielfalt der Innenstadt – Nutzungskombination kann zu einer möglichen Gesamtwirtschaftlichkeit führen 	<ul style="list-style-type: none"> – Vergleichsweise hohe Umbaukosten möglich – Erzielbare Mieteinnahmen können relativ gering eingeschätzt werden

Betrachtung der Nutzungskombinationen: Hochschule, (Interims-)Schule und öffentliche Kantine

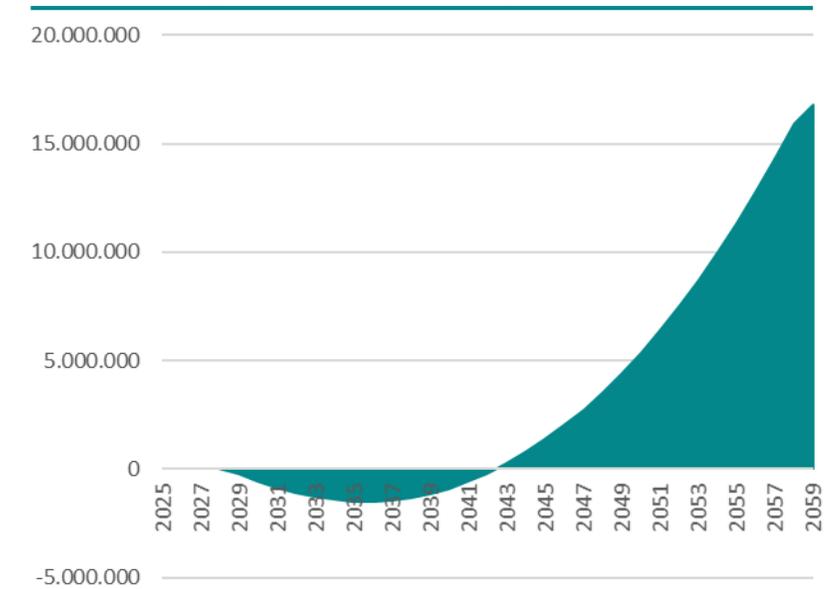
Kennwerte

Planungszeit	Fläche in m ² BGF		Risiken als Zu- oder Abschläge	
1,5 Jahre	Hochschule	8.384	Hochschule	individuell
Bauzeit	Interimsschule	5.929	Interimsschule	individuell
	öffentliche Kantine	1.320	öffentliche Kantine	individuell
2,0 Jahre				
	Summe	15.633		

Überschuss / Verlust je Periode und Kosten und Einnahmen, in Euro p. a.



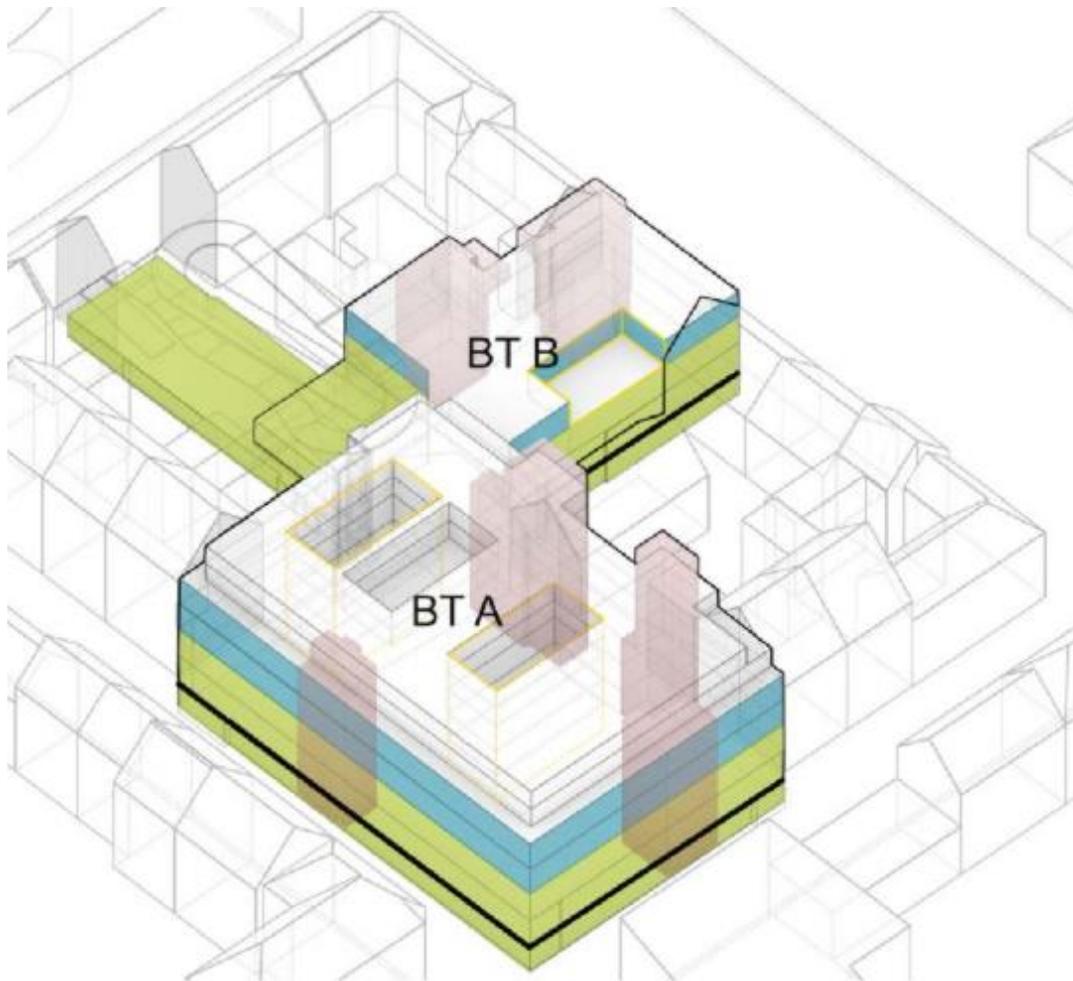
Überschuss / Verlust kumuliert, in Euro



*Kosten ohne Risiken, Indexierung und Finanzierungskosten; **Kalt- und Warmmiete im ersten vollen Umsatzjahr (2030) inkl. Risiken & Indexierung bis zu diesem Zeitpunkt. Kaltmiete ermittelt über Mietspiegel und Netto-Raumfläche unter Hinzurechnung von Instandsetzungskosten (nicht-umlagefähig). Warmmiete ermittelt über Hinzurechnung von Betriebs- & Nebenkosten.

Flexible Nutzungsmöglichkeiten für Mieter bei wirtschaftlichem Potenzial – Leerstandsrisiken für Einzelhandelsflächen bleiben bestehen.

Betrachtung der Nutzungskombinationen: *Großflächiger Einzelhandel* mit *Büronutzung*



Gebäude

Umfeld & Standort

Wirtschaftlichkeit

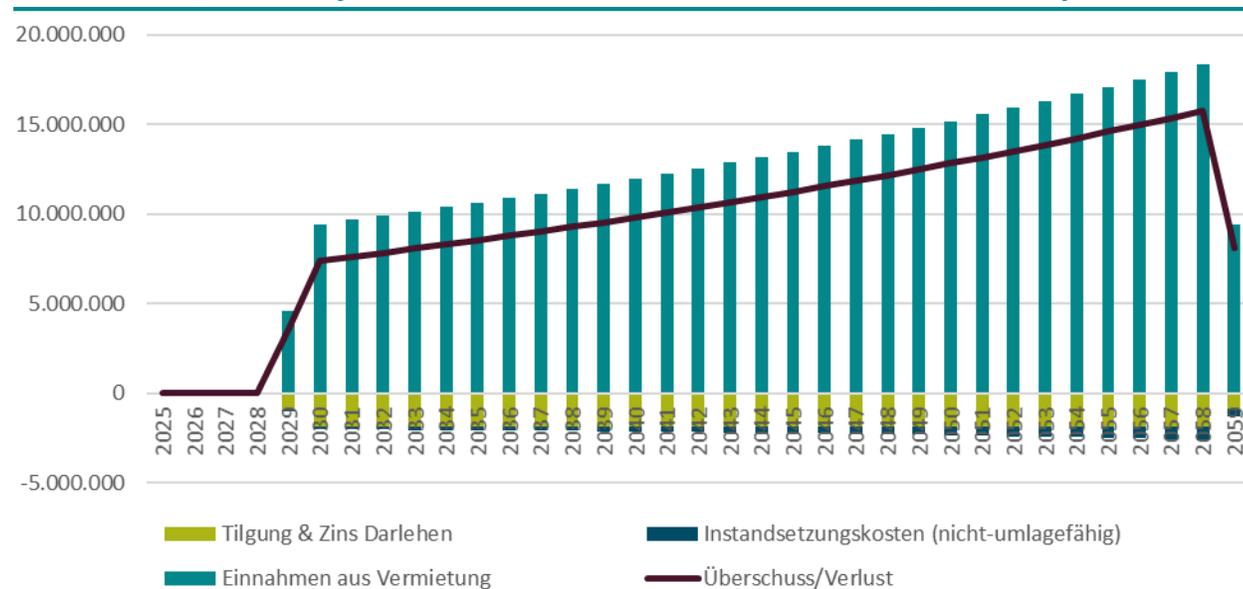
	+ Stärken & Chancen	- Schwächen & Risiken
Gebäude	<ul style="list-style-type: none"> – Bauliche Eingriffen bieten flexible Nachnutzungsoptionen – Flächenzuschnitt ermöglicht Flexibilität für Mietmarkt – Erweiterungspotential für zusätzliche Etagen 	<ul style="list-style-type: none"> – Nutzung erfordern Tageslichtbedarfs – Umfassende bauliche Eingriffe bedürfen weiterer gutachterlicher Prüfung – Verlust von Nutzfläche durch Lichthöfe
Umfeld & Standort	<ul style="list-style-type: none"> – Nutzungskombination könnte zu einer höheren Nutzungsfrequenz an Werktagen beitragen 	<ul style="list-style-type: none"> – Einzelhandelsnutzung trägt auch zukünftig ein höheres Leerstandsrisiko – Geringere Belebung der Innenstadt durch fehlende Nutzung am Wochenende
Wirtschaftlichkeit	<ul style="list-style-type: none"> – Vergleichsweise geringe Umbaukosten – Hohe erzielbare Mieteinnahmen können zu hohe Gesamtwirtschaftlichkeit führen 	<ul style="list-style-type: none"> – Geringe Diversifizierung der Nutzungsstruktur – Höherer Aufwand im Betrieb der Immobilie durch Mieterfluktuation

Betrachtung der Nutzungskombinationen: **Großflächiger Einzelhandel mit Büronutzung**

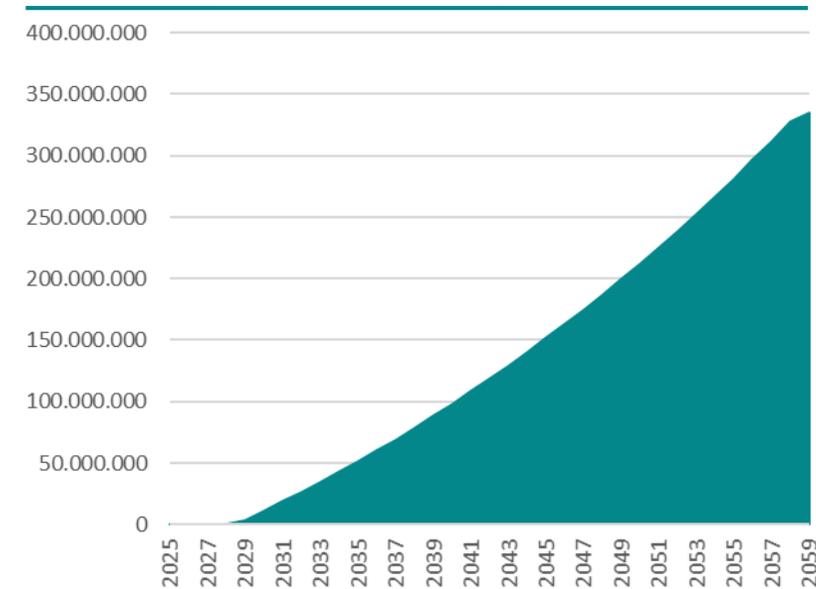
Kennwerte

Planungszeit	Fläche in m ² BGF	Risiken als Zu- oder Abschläge
1,5 Jahre	Größflächiger EZH 11.160	größflächiger Einzelhandel individuell
Bauzeit	Büroflächen 5.470	Büroflächen individuell
2,0 Jahre		
	Summe 16.630	

Überschuss / Verlust je Periode und Kosten und Einnahmen, in Euro p. a.



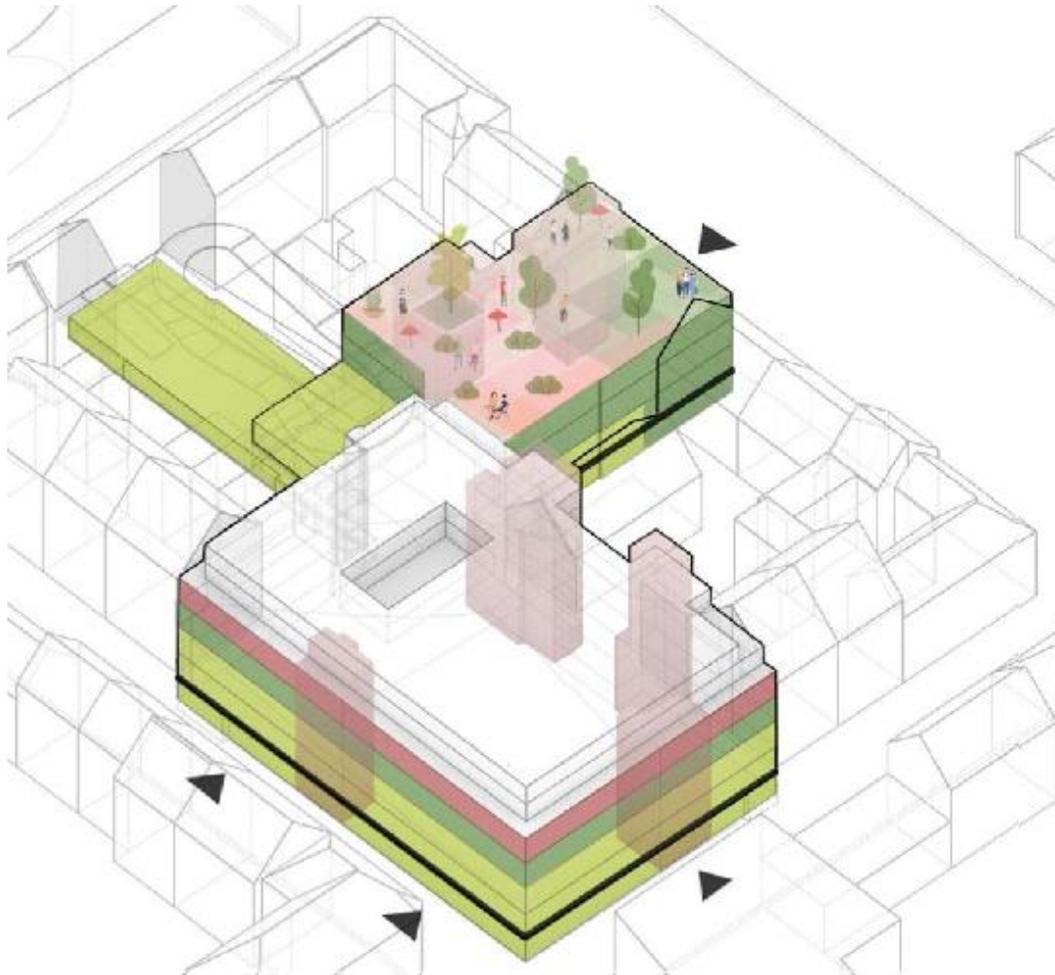
Überschuss / Verlust kumuliert, in Euro



*Kosten ohne Risiken, Indexierung und Finanzierungskosten; **Kalt- und Warmmiete im ersten vollen Umsatzjahr (2030) inkl. Risiken & Indexierung bis zu diesem Zeitpunkt. Kaltmiete ermittelt über Mietspiegel und Netto-Raumfläche unter Hinzurechnung von Instandsetzungskosten (nicht-umlagefähig). Warmmiete ermittelt über Hinzurechnung von Betriebs- & Nebenkosten.

Hohe Nutzungsvielfalt bei vergleichsweise geringen baulichen Eingriffen – jedoch eingeschränkte Flexibilität und Risiko durch hohen Gewerbeflächenanteil.

Betrachtung der Nutzungskombinationen: *Kleinteiliger Einzelhandel*, *Event-/ Sportfläche / Fitness* und *Museum & Mehrgenerationentreffpunkt*



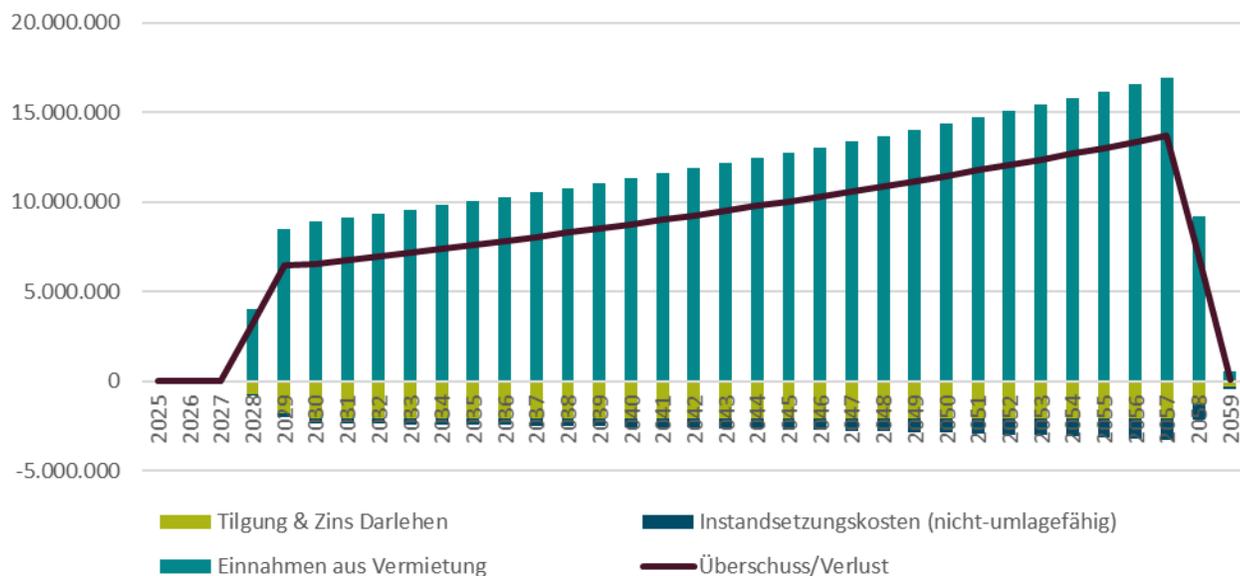
	+ Stärken & Chancen	- Schwächen & Risiken
Gebäude	<ul style="list-style-type: none"> – Vergleichsweise geringe bauliche Eingriffe durch geringen Tageslichtbedarf möglich – Anteilige Nutzung der Dachfläche als Außenbereich 	<ul style="list-style-type: none"> – Geringe langfristige Flexibilität ohne weitere bauliche Eingriffe möglich
Umfeld & Standort	<ul style="list-style-type: none"> – Hohe Nutzungsvielfalt kann zur Steigerung der Besucherfrequenz führen – Öffnung des Gebäudes – Nutzungsergänzungen zum Bestand 	<ul style="list-style-type: none"> – Nutzung der Event- und Sportflächen abhängig von Ausgestaltung
Wirtschaftlichkeit	<ul style="list-style-type: none"> – Kombination kann zu Gesamtwirtschaftlichkeit führen – Hohe erzielbare Mieteinnahmen möglich 	<ul style="list-style-type: none"> – Mittlere Umbaukosten zur Nutzbarkeit des Gebäudes möglich – Hoher Umsatz mit Nachnutzungen kann nicht erwartet werden

Betrachtung der Nutzungskombinationen: *Kleinteiliger Einzelhandel, Event-/ Sportfläche / Fitness und Museum & Mehrgenerationentreffpunkt*

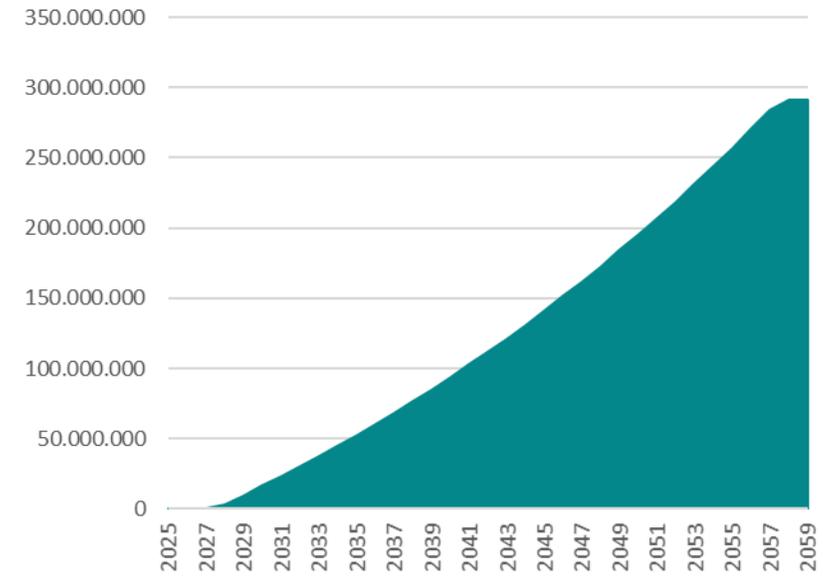
Kennwerte

Planungszeit	Fläche in m ² BGF	Risiken als Zu- oder Abschläge
1,0 Jahre	Kleinflächiger EZH 10.307	kleinflächiger Einzelhandel individuell
Bauzeit	Event / Sport / Fitness 2.895	Event / Sport / Fitness individuell
	Museum 3.142	Museum individuell
1,5 Jahre	Mehrgenerationentreff 2.552	Mehrgenerationentreff individuell
	Summe 18.896	

Überschuss / Verlust je Periode und Kosten und Einnahmen, in Euro p. a.



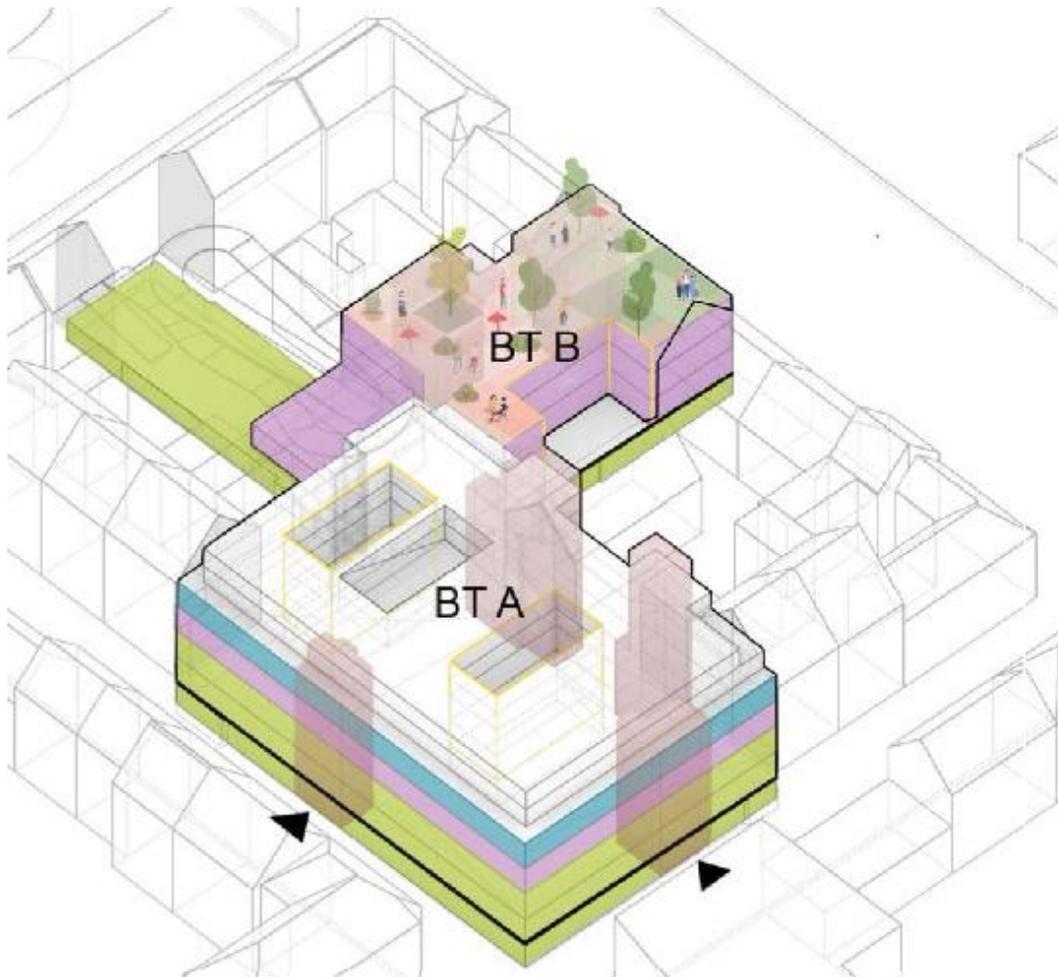
Überschuss / Verlust kumuliert, in Euro



*Kosten ohne Risiken, Indexierung und Finanzierungskosten; **Kalt- und Warmmiete im ersten vollen Umsatzjahr (2030) inkl. Risiken & Indexierung bis zu diesem Zeitpunkt. Kaltmiete ermittelt über Mietspiegel und Netto-Raumfläche unter Hinzurechnung von Instandsetzungskosten (nicht-umlagefähig). Warmmiete ermittelt über Hinzurechnung von Betriebs- & Nebenkosten.

Umfassende bauliche Eingriffe als Schlüssel zur langfristigen Flexibilität und Adressbildung – jedoch mit hohen Umbaukosten verbunden.

Betrachtung der Nutzungskombinationen: *Kleinteiliger Einzelhandel*, *Boardinghouse* und *Reha / Wellness*



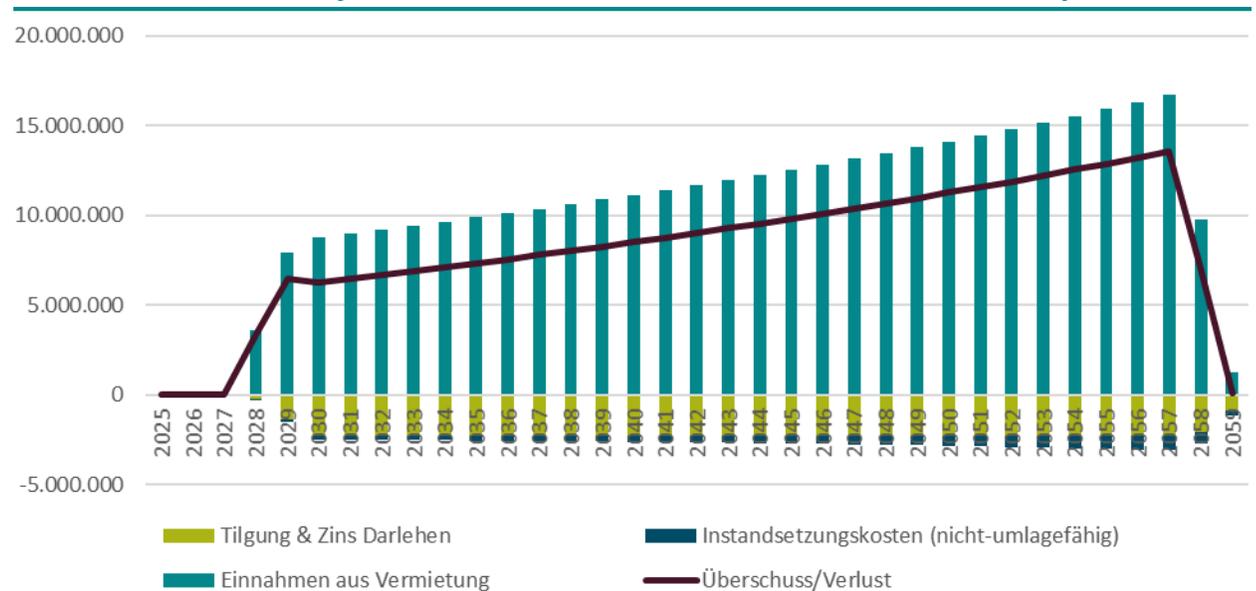
	Stärken & Chancen ⊕	Schwächen & Risiken ⊖
Gebäude	<ul style="list-style-type: none"> – Bauliche Eingriffe können langfristige Flexibilität und Nutzbarkeit sicherstellen – Anteilige Nutzung der Dachfläche als Außenbereich – Klare Adressbildung möglich 	<ul style="list-style-type: none"> – Hohe bauliche Eingriffe durch Tageslichtbedarf möglich
Umfeld & Standort	<ul style="list-style-type: none"> – Nutzungen und Vielfalt können die wöchentliche Frequenz steigern – Möglichkeit zur Öffnung des Gebäudes 	<ul style="list-style-type: none"> – Geringe Nutzungsvielfalt im Gebäude durch kleinteiligen Einzelhandel und Boardinghouse
Wirtschaftlichkeit	<ul style="list-style-type: none"> – Gesamtwirtschaftlichkeit der Nutzungskombination möglich – Erzielbare Mieteinnahmen können hoch eingestuft werden – Möglicher hoher Umsatz erwartbar 	<ul style="list-style-type: none"> – Mittlere Umbaukosten zur Nutzbarkeit des Gebäudes erwartbar

Die Nutzungskombinationen „Kleinteiliger Einzelhandel, Boardinghouse und Reha / Wellness“ kann eine ausgesprochen hohe Wirtschaftlichkeit gewährleisten.

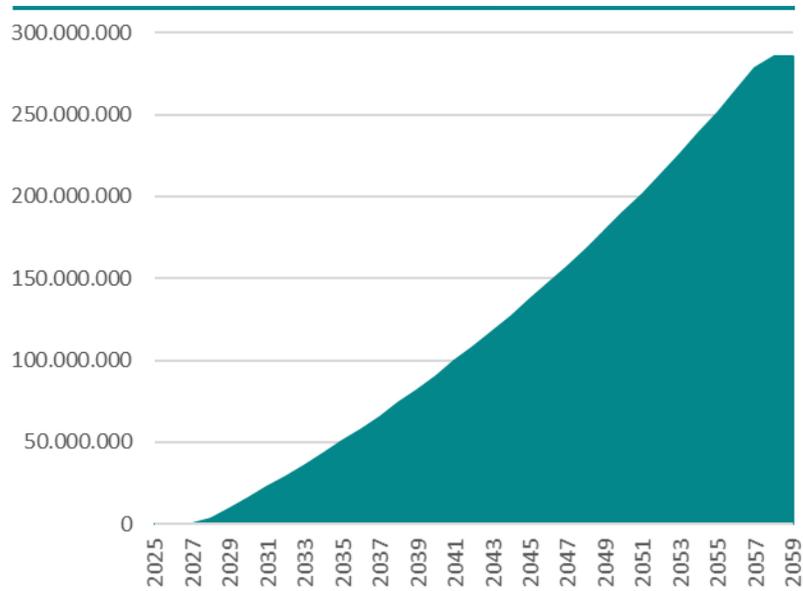
Kennwerte

Planungszeit		Fläche in m ² BGF		Risiken als Zu- oder Abschläge	
1,0 Jahre		kleinflächiger EZH	10.307	kleinflächiger Einzelhandel	individuell
Bauzeit		Hotel/Boardingh.	5.277	Hotel/Boardinghouse	individuell
1,5 Jahre		Reha / Wellness	2.552	Reha / Wellness	individuell
Summe			18.136		

Überschuss / Verlust je Periode und Kosten und Einnahmen, in Euro p. a.



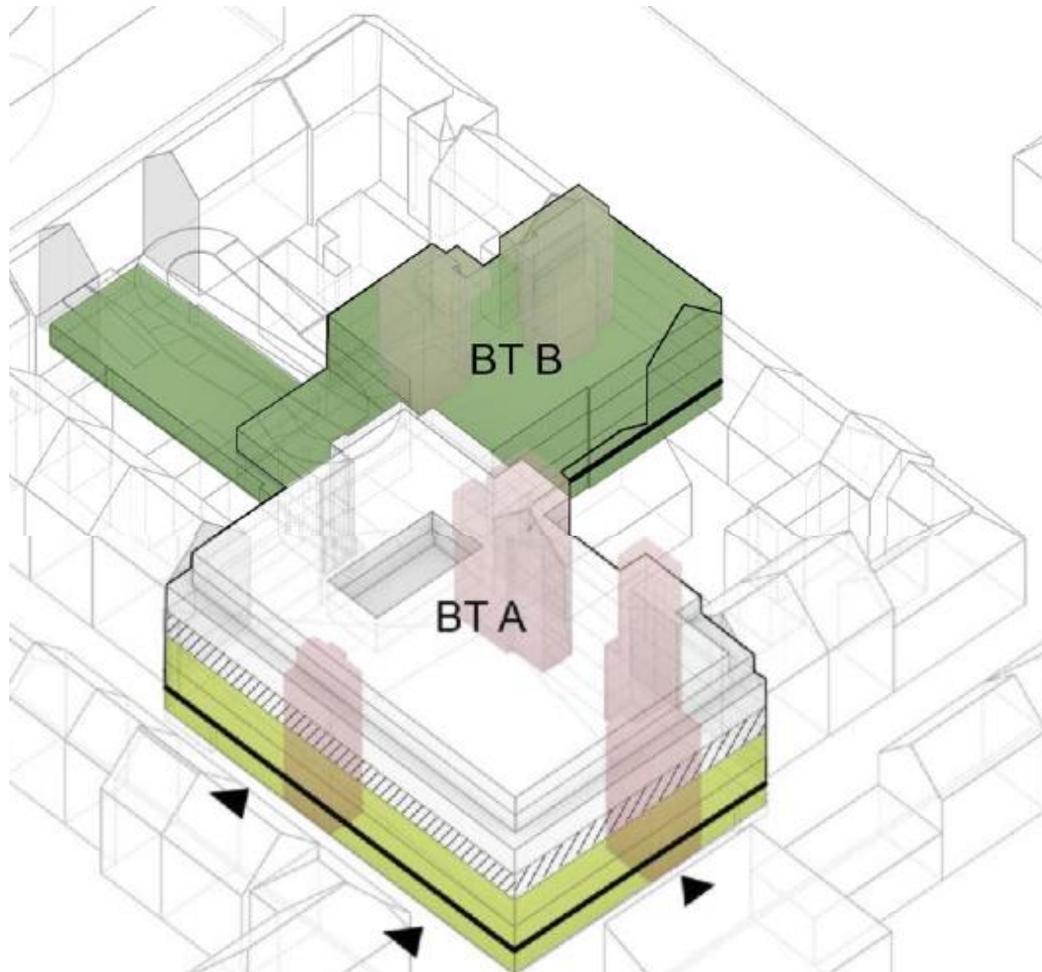
Überschuss / Verlust kumuliert, in Euro



*Kosten ohne Risiken, Indexierung und Finanzierungskosten; **Kalt- und Warmmiete im ersten vollen Umsatzjahr (2030) inkl. Risiken & Indexierung bis zu diesem Zeitpunkt. Kaltmiete ermittelt über Mietspiegel und Netto-Raumfläche unter Hinzurechnung von Instandsetzungskosten (nicht-umlagefähig). Warmmiete ermittelt über Hinzurechnung von Betriebs- & Nebenkosten.

Großflächiger Einzelhandel und Museum – Geringe bauliche Eingriffe, aber erhöhtes Leerstandsrisiko durch eingeschränkte Nutzungsdiversität.

Betrachtung der Nutzungskombinationen: *Großflächiger Einzelhandel* und *Museum*



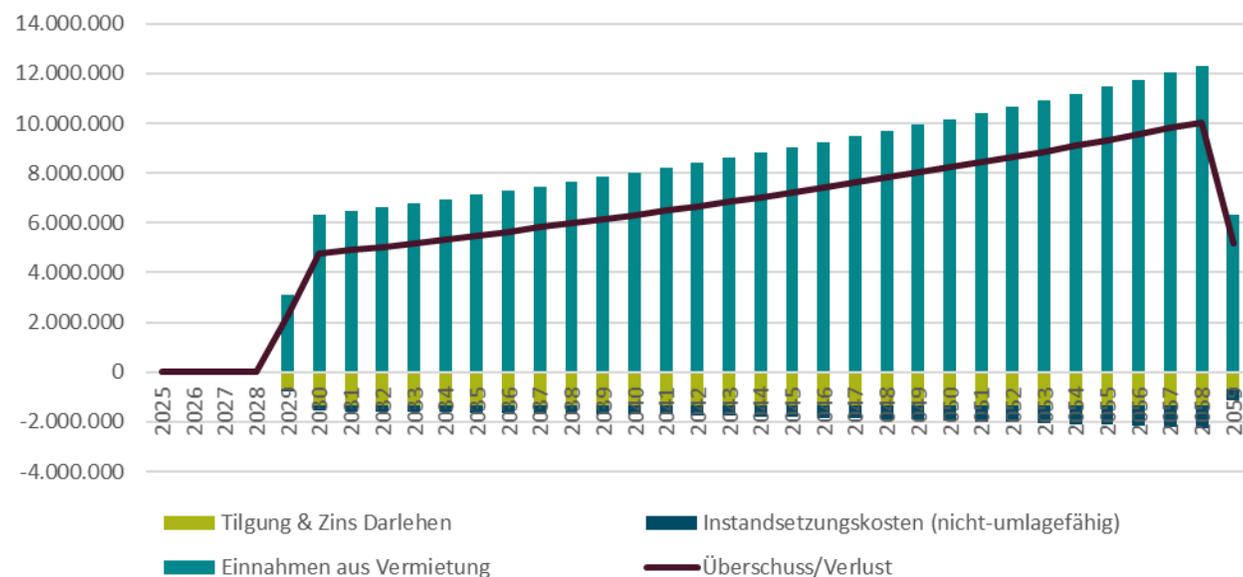
	Stärken & Chancen ⊕	Schwächen & Risiken ⊖
Gebäude	<ul style="list-style-type: none"> – Geringes Maß an baulichen Eingriffen erforderlich – Klare Adressbildung des Museums möglich – Weitere Nutzungen stärken das Gebäude 	<ul style="list-style-type: none"> – Erneutes Leerstandsrisiko durch großflächigen Einzelhandel zu erwarten – Bei Nutzungsergänzung sind weitere bauliche Eingriffe notwendig
Umfeld & Standort	<ul style="list-style-type: none"> – Schnelle Umsetzbarkeit zur Vermeidung einer Abwärtsspirale – Öffnung des Gebäudes mit Museum – Nutzungsdiversifizierung 	<ul style="list-style-type: none"> – Geringe Nutzungsvielfalt kann voraussichtlich nicht zur Erschließung neuer Zielgruppen beitragen
Wirtschaftlichkeit	<ul style="list-style-type: none"> – Geringe Umbaukosten zur Nutzbarkeit des Gebäudes – Erzielbare Mieteinnahmen relativ hoch 	<ul style="list-style-type: none"> – Geringe Umbaukosten zur Nutzbarkeit des Gebäudes möglich

Betrachtung der Nutzungskombinationen: *Großflächiger Einzelhandel und Museum*

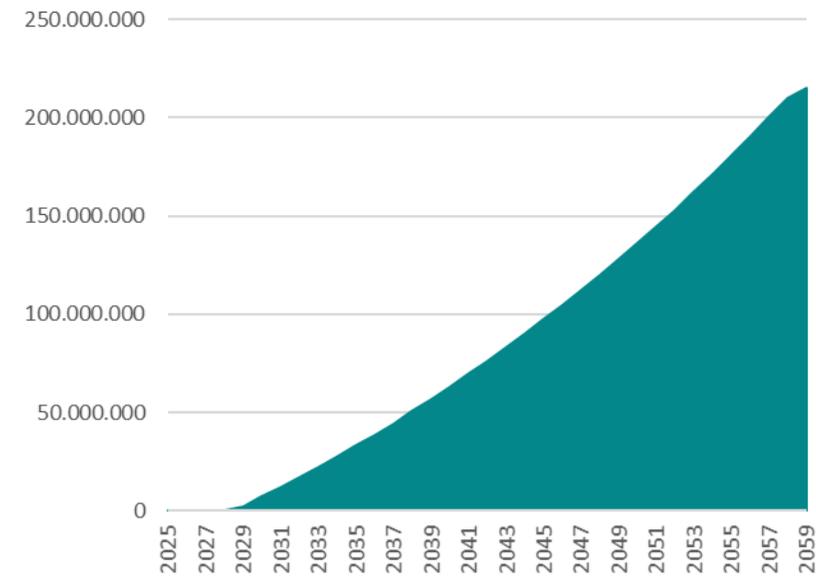
Kennwerte

Planungszeit	Fläche in m ² BGF	Risiken als Zu- oder Abschläge
1,5 Jahre	größflächiger EZH 7.000	größflächiger EZH individuell
Bauzeit	Museum 5.500	Museum individuell
2,0 Jahre		
	Summe 12.500	

Überschuss / Verlust je Periode und Kosten und Einnahmen, in Euro p. a.



Überschuss / Verlust kumuliert, in Euro



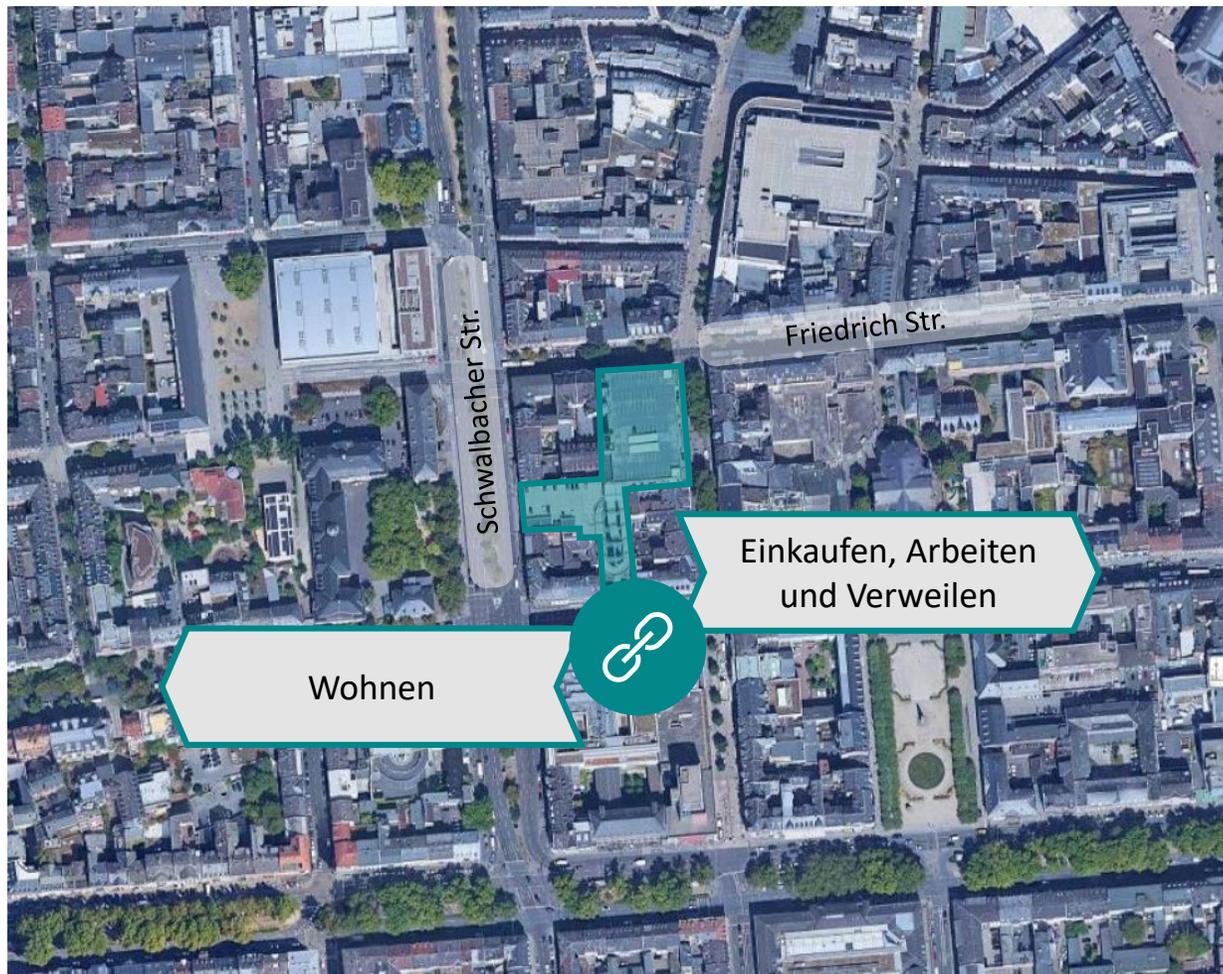
*Kosten ohne Risiken, Indexierung und Finanzierungskosten; **Kalt- und Warmmiete im ersten vollen Umsatzjahr (2030) inkl. Risiken & Indexierung bis zu diesem Zeitpunkt. Kaltmiete ermittelt über Mietspiegel und Netto-Raumfläche unter Hinzurechnung von Instandsetzungskosten (nicht-umlagefähig). Warmmiete ermittelt über Hinzurechnung von Betriebs- & Nebenkosten.

Agenda

1. Gegenstand der Beauftragung
2. Einführung in die Sachlage
3. Bauliche und wirtschaftliche Betrachtung von Nutzungskombinationen
4. **Zentrale Erkenntnisse und strategische Nutzungspotentiale**

In zentraler Lage zwischen den Funktionen „Wohnen“ und „Einkaufen, Verweilen sowie Arbeiten“ kann die Immobilie eine Verbindung der Quartiere darstellen.

Strategische Ausgangslage der ehemaligen Galeria-Immobilie



Neben der guten Erreichbarkeit durch ÖPNV, MIV sowie Fuß- und Radverkehr bietet der Standort ein hohes **Potential als verbindendes Element** zwischen den angrenzenden **Wohnquartieren und der Altstadt (Attraktiver Durchgang)**.

Alle betrachteten **Nutzungskombinationen** ermöglichen eine **funktionale Ergänzung** der bestehenden, überwiegend einzelhandelsgeprägten Struktur und können zur **Diversifizierung des Standortes** beitragen.

In Abhängigkeit zur Nutzungskombination kann die Immobilie einen **gezielten Impuls** zur **Weiterentwicklung des Standorts** in den **Bereichen Kultur, Bildung, Veranstaltungen oder Einzelhandelserlebnis** leisten.

Die wirtschaftliche Untersuchung kann im Rahmen einer konkreten Projektkonzeption als Grundlage zur Ausgestaltung einer optimalen Nutzungskombination herangezogen werden

Hinweise und übergeordnete Einordnung der wirtschaftlichen Betrachtung



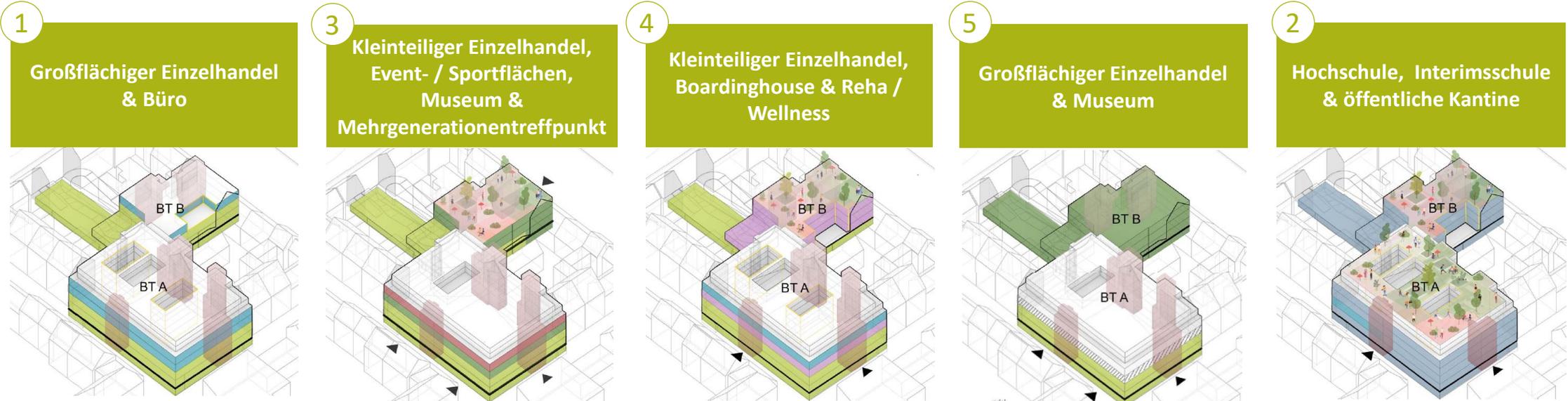
Die vorliegende Betrachtung zur finanziellen Tragfähigkeit der Nutzungen und Nutzungskombinationen liefert zum jetzigen Zeitpunkt ausschließlich **Informationen zur grundlegenden finanziellen Tragfähigkeit und Attraktivität**. Sobald das Projekt in eine tiefergehende Konzeption übergeht, wird die **Erstellung eines vollständigen Business Cases** unter Einbeziehung aller relevanten Kosten und Einnahmen **empfohlen**.

Die Betrachtung der Szenarien hat ergeben, dass im Rahmen der getroffenen Annahmen **die Finanzierungsdauer sowie die Mietpreise zentrale Einflussfaktoren** für die Entwicklung einer **wirtschaftlich tragfähigen Projektkonzeption** darstellen.

Insbesondere bei der Berücksichtigung von Spitzenmieten zeigen die meisten Nutzungsszenarien eine ausreichende Tragfähigkeit.

Kombination 1 ist die wirtschaftlichste Lösung, Kombination 5 weist die geringsten Umbaukosten auf, integriert jedoch einen städtischen Nutzungsbaustein

Zentrale Erkenntnisse aus der Analyse, den Workshops sowie baulichen und wirtschaftlichen Untersuchung



Umbaukosten

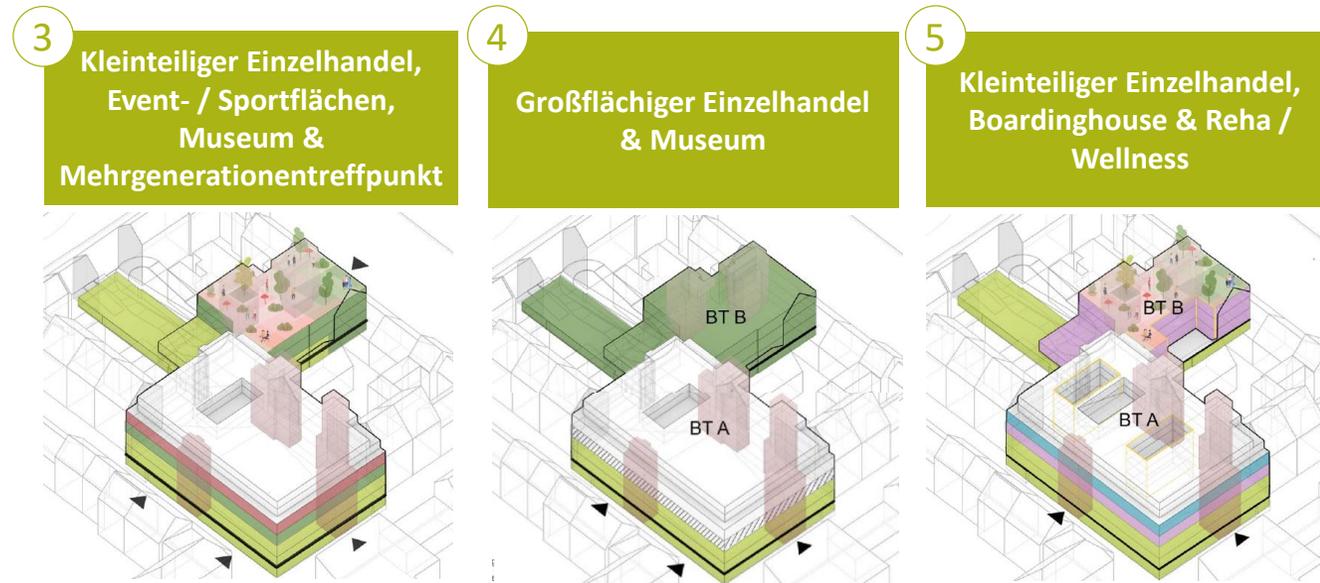


Mieteinnahmen



Insbesondere die Kombinationen 3, 4 und 5 können aufgrund verlängerter Öffnungszeiten (7 Tage/Woche) eine Erhöhung der Besucherfrequenzen ermöglichen.

Mögliche Auswirkungen der Nutzungskombination auf die Innenstadtentwicklung



Die Schaffung eines **Erlebnisangebots** für alle **Altersgruppen** zur Attraktivitätssteigerung wurden im **zweiten Workshop geäußert**. Diesen Anspruch können die Szenarien 3, 4 und 5 erfüllen.

Eine Erweiterung des **Kulturangebots** zur **Diversifizierung des Innenstadtangebots**, wie im „Masterplan Innenstadt für die Landeshauptstadt Wiesbaden“ ist den Kombinationen zuzuschreiben.

Die Kombinationen 3, 4 und 5 ermöglichen eine temporäre Verprobung der **Dachflächen**.

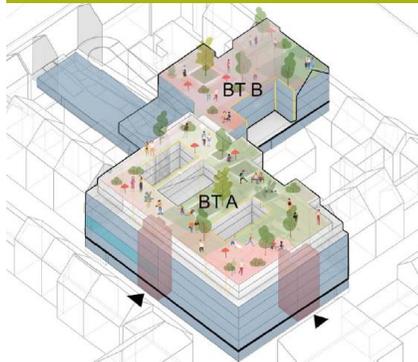
Die Kombinationen 3,4 und 5 ermöglichen die **Ansiedlung von innovativem Einzelhandel** wie im „Masterplan Innenstadt für die Landeshauptstadt Wiesbaden“ benannt.

Die Kombinationen ermöglichen eine **Erweiterung der Immobilie in den öffentlichen Raum**, durch **Kultur- und Eventangebote**.

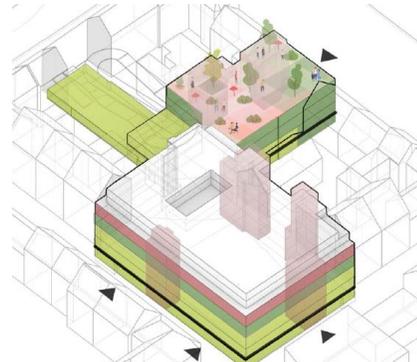
Die Kombinationen 2, 3 und 5 bieten eine besondere Erweiterung im Bereich der gemeinschaftsorientierten Nutzungen und können Impulswirkungen ermöglichen

Mögliche Auswirkungen der Nutzungskombination auf die Innenstadtentwicklung

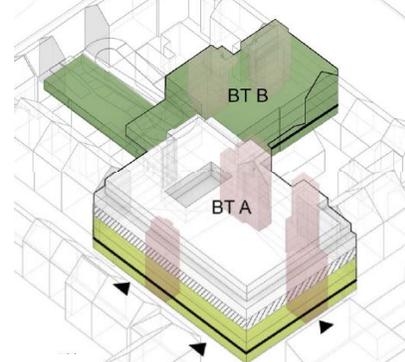
2
Hochschule, Interimsschule
& öffentliche Kantine



3
Kleinteiliger Einzelhandel,
Event- / Sportflächen,
Museum &
Mehrgenerationentreffpunkt



5
Großflächiger Einzelhandel
& Museum



Zur **attraktiven Beseiung der Innenstadt**, wie in Workshop 2 geäußert kann eine **heterogene Nutzungszusammenstellung** beitragen - Insbesondere die **Nutzungskombination 3** bieten dies.

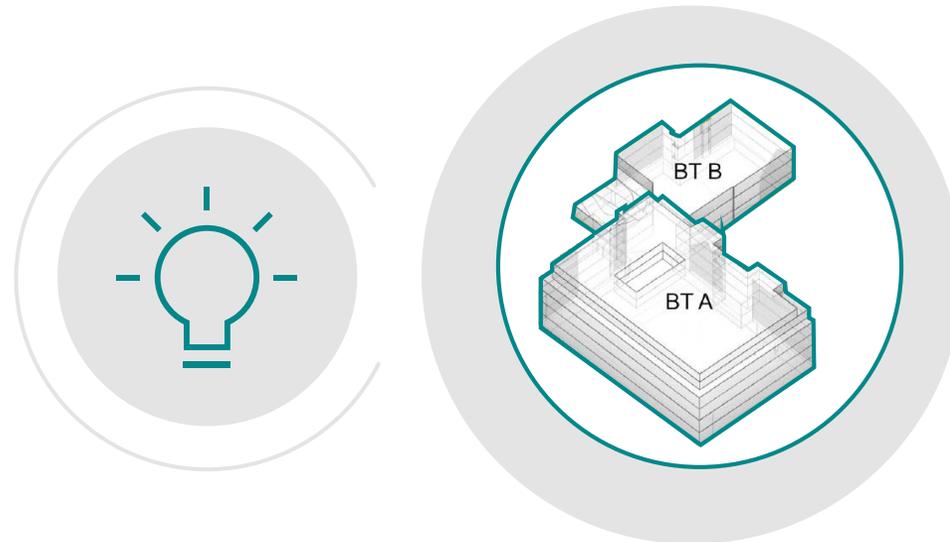
Insbesondere die Kombinationen 2, 3 und 5 schaffen neue **Aufenthaltsorten für unterschiedliche Nutzergruppen**.

Eine Beseiung der Scharnierfunktion mit **gemeinschaftsorientierten Nutzungen (wie in Kombination 2, 3 und 5)**, kann zur **Verzahnung der Quartiere** (Wohnen und Altstadt) beitragen.

Die Kombination 3 kann eine Erweiterung der **Angebote im Bereich Wissenschaft** wie im „Masterplan Innenstadt für die Landeshauptstadt Wiesbaden“ benannt ermöglichen.

Einschätzungen aus der baulichen Betrachtung von möglichen Nutzungen

Nutzungskombinationen mit Einzelhandel im EG werden im Hinblick auf den Umbauaufwand und den Mehrwert für das Umfeld als besonders sinnvoll bewertet



Nutzung der Erdgeschosszone

Nutzung der Erdgeschossflächen für öffentlichkeitswirksame Nutzungen bzw. Frequenzbringer (Einzelhandelsfläche)

Adressbildung an der Schwalbacher Straße

Optimierung der Adressbildung durch gestalterische Maßnahmen an der Fassade, um die Wahrnehmung des Eingangsbereichs zu verbessern.

Gebäudeeinschnitte zur Erhöhung der Tageslichtversorgung

Für Drittnutzungen sind Gebäudeeinschnitte und Fassadenanpassungen erforderlich und bedeuten einen erhöhten baulichen Aufwand

Nutzung der Dachflächen

Die Nutzung der Dachflächen ist baulich möglich, aufgrund von Anwohnerbelangen bieten sich temporäre Nutzungen zur Erprobung an

Entfall von Stellplatzflächen

Der Bedarf an Stellplätzen ist je Nutzungskombination zu prüfen, durch Gebäudeeinschnitte erfolgt ein Verlust an Stellplätzen

Kontakt



André Weidemann (Qualitätssicherung)

Principal

M +49 172 1424651

Andre.Weidemann@pd-g.de



Adeline Seidel (Projektverantwortlich)

Senior Managerin

M +49 173 8434535

Adeline.Seidel@pd-g.de



PD – Berater der öffentlichen Hand GmbH

Friedrichstraße 149, 10117 Berlin

T +49 30 25 76 79 - 0

F +49 30 25 76 79 - 199

info@pd-g.de

www.pd-g.de

