

Dieter Grotepaß, Susanne Trösser

# Mehr Qualität und Vielfalt in der Bahnstadt Opladen

**Gestaltungshandbuch und Konzeptvergabe als Instrumente**

Viele Kommunen wollen in ihren Quartieren Vielfalt fördern, aber häufig sehen am Reißbrett geplante Neubaugebiete eher monoton aus. Dahinter steckt kein böser Wille: So benötigen beispielsweise nachbarschaftliche Baumodelle wie Genossenschaften und Baugruppen mehr Zeit, um Finanzierung und Baupläne abzustimmen. In der Zwischenzeit hat oft ein Entwickler das Baufeld höchstbietend erworben. Unter Ausnutzung der maximalen Geschossflächen, Abstände und Höhen baut er möglichst dicht, um seine Grundstücksausgaben zu amortisieren – das Ergebnis wirkt oft gleichförmig. Die Stadt Leverkusen und die von ihr beauftragte Tochtergesellschaft neue bahnstadt opladen GmbH (nbs:o) wollte diese Uniformität bei der städtebaulichen Entwicklung des ehemaligen Bahnausbesserungswerks im Stadtteil Opladen verhindern.

Dies sollte einerseits durch einen Mix verschiedener Wohn- und Nutzungsformen und einer Baulandvergabe gemäß dem besten Konzept und nicht gemäß Höchstgebot erfolgen. Andererseits gab es klare Leitplanken, was Grünflächenanteile, Fassadengestaltung und Baumaterialien anging. So sollte das industrielle Erbe sichtbar und eine architektonische Klammer für das Gebiet geschaffen werden. Diese Vorgaben erarbeiteten vorab Bürgerforen und eine Empfehlungskommission.

Kernstück des Entwicklungsgebietes ist der Regionalbahnhof Opladen, an dem Regionalzüge in die Oberzentren Köln und Wuppertal fahren. Düsseldorf erreicht man mit einem Umstieg in etwa 40 Minuten. Als die Deutsche Bahn ihr Ausbesserungswerk 2003 schloss, war nicht zu erahnen, dass in der Folgezeit der Bedarf an Wohnbauflächen steigen würde. Bekanntlich kletterten in den Folgejahren die Zahl der Einwohner in Düsseldorf und Köln, die Wohnungspreise und Mieten ebenso. Leverkusen profitiert davon: Mittlerweile kommen viele Wohnungssuchenden in dem Neubaugebiet nicht aus der Chemiestadt, sondern aus der benachbarten Landes- und Domstadt. Vor allem junge Familien, die sich dort Neubau-Quadratmeterpreise von zumeist über 4.500 Euro nicht leisten können, ziehen nach Leverkusen. Seit etwa zwei Jahren ist die Stadt mit knapp 166.000 Einwohnern zudem ein „Überlaufbecken“ für Büromieter. In Köln finden Gewerbemieter bei einer Leerstandsquote von unter 5% nahezu keine vakanten Flächen mehr. Besonders rar sind Büros ab 1.000 Quadratmeter Nutzfläche. Größere Unternehmen gehen in Köln längst dazu über, ihre eigenen Bürogebäude zu bauen, ande-

re weichen auf Nachbarstandorte wie Leverkusen aus. Alleine in der Bahnstadt entstehen in den nächsten Jahren insgesamt 85.000 Quadratmeter Bruttogeschossflächen für Büros, Dienstleistung und Handel.



Abb. 1: Übersicht Neue Bahnstadt Leverkusen-Opladen (Quelle: nbs:o GmbH)



Die Baumaßnahmen im Bahnstadt-Quartier gliedern sich in zwei Bereiche: Die Arbeiten im Ostteil mit 45 Hektar sind zu 80% abgeschlossen, die im Westteil (12 Hektar) haben gerade begonnen, mussten doch vorab Bahnschienen aufwendig verlegt werden (siehe unten). Für die Entwicklung des Areals wurde 2008 die nbs:o gegründet. Ihr Ziel ist unter anderem einen Mix verschiedener Wohn- und Gewerbeformen zu realisieren und dabei denkmalgeschützte Gebäude einer neuen Bestimmung zuzuführen. Die historischen Gebäude bilden die Seele des Areals, letztlich haben hier viele Generationen von Opladenern ihr Berufsleben verbracht.

In einem Handwerkerhof sind inzwischen über 20 kleinere und mittlere Betriebe beheimatet. Ferner wurden erste Gastronomie- und Büroflächen sowie die Veranstaltungshalle „Kulturausbesserungswerk“ für Konzerte und Auftritte realisiert. Diese historische Halle mit Außenbühne öffnete Ende 2009 am zentralen Quartiersplatz. Auch das angrenzende „Haus der Jugend“ blieb erhalten. Im Wohnbereich wurden und werden verschiedene Wohnformen umgesetzt. Neben freistehenden Einfamilien-, Reihen- und Mehrfamilienhäusern realisierte eine Baugenossenschaft ein Mehrgenerationen-Projekt. Eine Elterninitiative baut mit einem Investor ein Vorhaben mit jungen Menschen mit Behinderung, ein Privatinvestor ein Internat für chinesische Schüler. Ferner wurde das über hundert Jahre alte Magazin des Ausbesserungswerks von einem Investor in knapp 2.000 Quadratmeter Wohn- und Bürofläche umgebaut.

Die größte Halle im Süden des Ostteils wird gemäß dem Siegerentwurf eines Architektenwettbewerbs in einen Mix aus Wohnungen, Studentenapartments, Sporteinrichtungen, Gastronomie und Büros umgenutzt. Schließlich errichtet die TH Köln auf dem Areal ihren „Campus Leverkusen“ mit 11.400 Quadratmeter Mietfläche für Hörsäle, Labore, Bibliothek und Mensa. Anfang April war Spatenstich für das 55 Mio. Euro teure Projekt. In der ersten Ausbaustufe sollen hier ab Wintersemester 2020/21 etwa tausend junge Menschen Technische und Pharmazeutische Chemie studieren. In einem zweiten Ausbau wäre Platz für weitere tausend Studierende. Bislang sind Interims-Hörsäle im Gewerbegebiet Chempark für aktuell über 700 Studierende angemietet.



Abb. 2: Das denkmalgerecht sanierte ehemalige „Magazin“ des Ausbesserungswerks, das seit 2012 für Wohn- und Büro Zwecke genutzt wird. (Quelle: Thomasmayerarchive)

## Grünflächen, die diesen Namen verdienen

Für das denkmalgeschützte Kesselhaus beginnt ebenso in diesem Jahr der Umbau in Büros, Wohnungen und Gastronomie. Der 25 Meter hohe Wasserturm, in dessen Kuppel man einen Rundblick über das Gelände hat, wurde 2011 von der Karnivalsgesellschaft „Altstadtfunken Opladen von 1902“ gekauft, saniert und Ende 2012 als „Funkenturm“ eröffnet. Ein Veranstaltungsraum mit 170 Quadratmetern kann für verschiedene Veranstaltungen genutzt werden. Ziel der Stadt und Bürgerschaft war es außerdem, Freiflächen und Parks zu schaffen, die diesen Namen verdienen. So wurden auf dem Areal insgesamt sieben Hektar Grünfläche in mehreren Parks, Quartiers- und Spielplätzen sowie Sportanlagen, wie einem Bolz- und Skateplatz, geschaffen. Der historische Baumbestand blieb erhalten, das teils durch Mauern zur Nachbarbebauung abgeriegelte Industrieareal wurde geöffnet. Viele Anwohner nutzen am Wochenende die neu entstandene grüne Lunge.



Abb. 3: Spielplatz mit historischen Jugendstil-Dachstützen des Opladener Bahnhofs (Quelle: nbs:o GmbH)

Gerade was die Infrastruktur angeht, mussten teils dicke Bretter gebohrt und mit vielen Akteuren, darunter vor allem die Deutsche Bahn, verhandelt werden. Das nbs:o-Areal wurde von zwei Schienentrassen durchtrennt, einer für den Personen- einer für den Güterverkehr. Die Strecken verliefen aber nicht nebeneinander, sondern voneinander getrennt in einem kleinen Bogen. Dazwischen befand sich Brachfläche. Bis Ende 2016 verlegte die Bahn die Güterzuggleise neu und parallel zu den östlich gelegenen Personengleisen. Die alten Gleise wurden abgebaut; die Brachfläche bildet nun zusammen mit angrenzenden Flächen das neue zwölf Hektar große Entwicklungsgebiet Westseite, das bis 2021 bebaut werden soll. Entlang dieses Gebiets wird die neue Bahnallee als Haupteinfahrstraße gebaut, der Bahnhof wurde modernisiert. Bereits fertig sind zwei Brücken für Fußgänger und Radfahrer, die Ost- und Westseite über die Schienen hinweg verbinden. Nach Abschluss aller Bauvorhaben im Jahr 2021 sollen auf dem Gesamtareal bis zu 2.500 Menschen leben und mehrere hundert arbeiten.

## Qualitätshandbuch: Sitzmauer als Begrenzung anstatt Jägerzaun

Die Stadt Leverkusen holte frühzeitig die Bürgerschaft ins Boot. Während heutzutage Bürgerbeteiligungsverfahren bei der Entwicklung größerer Bauprojekte üblich sind, starteten die Leverkusener bereits im Jahr 2000 mit einer Perspektivenwerkstatt für das Gebiet, an der über 650 Bürger teilnahmen. Außerdem wurde eine Empfehlungskommission eingesetzt, die ergänzend zum städtischen Rahmenplan ein Qualitätshandbuch verabschiedete. Während auf dem Gelände die Bodensanierungs- und Abrissarbeiten auf vollen Touren liefen – das Areal war zeitweise die größte Baustelle Nordrhein-Westfalens –, konnten sich Interessenten in Bürgerforen, auf Messen, Grundstücksbörsen und in Bausprechstunden über die künftige Bebauung informieren. Zwölf Architekturbüros erstellten Entwürfe und Visualisierungen, wie zunächst die Wohnbebauung auf dem städtischen Grundstück der Ostseite aussehen könnte. Letztlich war es diesem Beteiligungsprozess und der Begleitung der Kaufinteressenten zu verdanken, dass die Grundstücksnachfrage hoch und das Konzept konsensfähig war. Nur sechs Monate nach Vermarktungsbeginn waren im Sommer 2011 alle Grundstücke für die ersten 220 Wohneinheiten vermittelt.



Abb. 4: Wohngebiet „Quartier am Campus“ (Quelle: nbs:o GmbH)

Im Gestaltungshandbuch sind verschiedene Standards vorgegeben. Eine wichtige Rolle spielt der Verweis auf die Industriegeschichte. So müssen an den Fassaden 20% der Flächen mit Ziegelsteinen versehen sein. Eigentümer dürfen nur heimische Bäume pflanzen. Feste Regeln gibt es auch zu den Grundstücksbegrenzungen: Anstatt eines Jägerzauns oder anderer Einfriedungen durchziehen niedrige Mauern als Sitzgelegenheiten das Gebiet. Die Kröte, dass sich Bauherren nicht nur an den Bebauungsplan, sondern auch an diese Richtlinien halten müssen, wurde ihnen dadurch versüßt, dass die erschließungsbeitragsfreien Ostseiten-Grundstücke nicht zum Höchstgebot, sondern zum Preis von durchschnittlich 290 Euro pro Quadratmeter veräußert wurden. Ein Grundstücksverkauf nach Konzept und nicht nach Maximalgebot war nur möglich, weil das Gelände im Rahmen eines

Stadtumbau-Projektes gefördert wird. Der Grundstückspreis wurde von der kommunalen Bewertungsstelle gemäß einem Verkehrswertgutachten errechnet. Vorgabe war, diesen Preis durch die Flächenverkäufe einzuspielen. Der Stadtrat gab sein Placet.

## Bauentwurf wird Bestandteil des Kaufvertrags

Bei ausgewählten Wohnungs- und Gewerbebauten besteht für das Grundstück lediglich eine Reservierungsvereinbarung, bevor die Empfehlungskommission darüber nicht entschieden hat. Weil der Entwurf Bestandteil des Kaufvertrags wird, ist er bindend. Der Vorteil dieses Vorgehens: Bei Baubeginn gibt es fast keine Nachverhandlungen seitens der Bauherren. Zeit, die vorab in die Planungsphase fließt, wird während der Bewilligungsphase gespart. Nicht nur durch die festgefrorenen Grundstückspreise, auch durch die Möglichkeit, einen längeren Vermarktungszeitraum zwischen Baulandreservierung und Kaufvertrag einzuräumen, konnten nachbarschaftliche Wohnformen wie Genossenschaft oder Baugruppe zum Zuge kommen.

Das Gestaltungshandbuch und die auf der Ostseite eingeübte Vergabepaxis werden für die Westseite übernommen; der durchschnittliche Grundstückspreis ist geringfügig höher. Im Gegensatz zur Ostseite entstehen hier kompaktere Gebäudekörper für Mehrfamilienhäuser und Gewerbebauten, keine Einfamilienhäuser. Etwa 25% der Wohnungen sollen Sozialbindung haben. Auch bei den städtebaulichen Planungen der Westseite wurden frühzeitig, seit Anfang 2015, die Bürger einbezogen. Die neue Bahnhofsbrücke mit einem Kopfgebäude soll künftig an die bestehende Fußgängerzone des Stadtteils anschließen. Dies gilt auch für den neu geplanten Omnibusbahnhof. Ein Diskussionspunkt war die Schaffung eines Dienstleistungszentrums mit Büros, Praxen und Einzelhandelsflächen an diesem künftigen Verkehrsknoten. Geplant ist, dass hier größere Handelsflächen etwa für Elektroartikel und Mode entstehen, die nicht in Konkurrenz zu den benachbarten kleinteiligeren Läden in der Fußgängerzone treten. Außerdem sind ein Supermarkt und Gastronomieanbieter geplant.

Susanne Trösser

Geschäftsführerin der RIS Rheinischer Immobilienservice GmbH, Leverkusen

Dieter Grotepaß

Geschäftsführer des Bauträgers RIS-Bau GmbH, Leverkusen