

4 WOHNEN IM ZENTRUM VON OPLADEN

Einführung: Wohnen in Opladen gestern und in Zukunft

In der Vergangenheit war der Stadtteil Opladen als Wohnstandort über Jahre hinweg geprägt von einem überdurchschnittlich hohen Anteil an Mehrfamilienhäusern, vergleichsweise günstigen Mietpreisen und einer nur mäßigen Neubautätigkeit. Im zentralen Innenstadtbereich dominierte das Wohnen im Bestand; Wohnungsneubauten fanden nur in geringem Umfang statt.

Aktuell sind u.a. folgende Entwicklungen zu beobachten: Zum einem hat der Bauverein Opladen in den letzten Jahren umfangreiche Investitionen in Neubauvorhaben getätigt, zum anderen laufen derzeit die sehr erfolgreichen Vermarktungsaktivitäten für die Wohnbauflächen im Bereich der neuen bahnstadt opladen. Auf den östlichen Flächen der nbso entstehen in erster Linie qualitativ höherwertige Wohnraumangebote.

Im Rahmen des Teilkonzeptes „Wohnen im Zentrum von Opladen“ sind insbesondere die folgenden Fragen zu beantworten:

- Welche Wohnformen und für welche Zielgruppen werden innerhalb des Untersuchungsgebietes zukünftig nachgefragt?
- Wie kann die allgemeine Wohnqualität von Opladen auch zukünftig gesichert werden?
- Welche Chancen und Potenziale bieten die nbso-Westflächen für den Wohnungsbau in Opladen?

4.1 Bevölkerungsstruktur und -entwicklung in Opladen

Im Untersuchungsgebiet Leverkusen Opladen leben nach der letzten kleinräumigen Sozialstrukturanalyse der Stadt Leverkusen 15.473 Einwohner.¹³ Während zwischen 2004 und 2012 die Bevölkerungsentwicklung der Gesamtstadt Leverkusen sowie des Stadtbezirkes II uneinheitlich verlief, zeichnet sich das Untersuchungsgebiet durch eine konstant positive Einwohnerentwicklung (+ 2,9 %) im Betrachtungszeitraum aus.

Abb. 60: Bevölkerungsentwicklung in Opladen

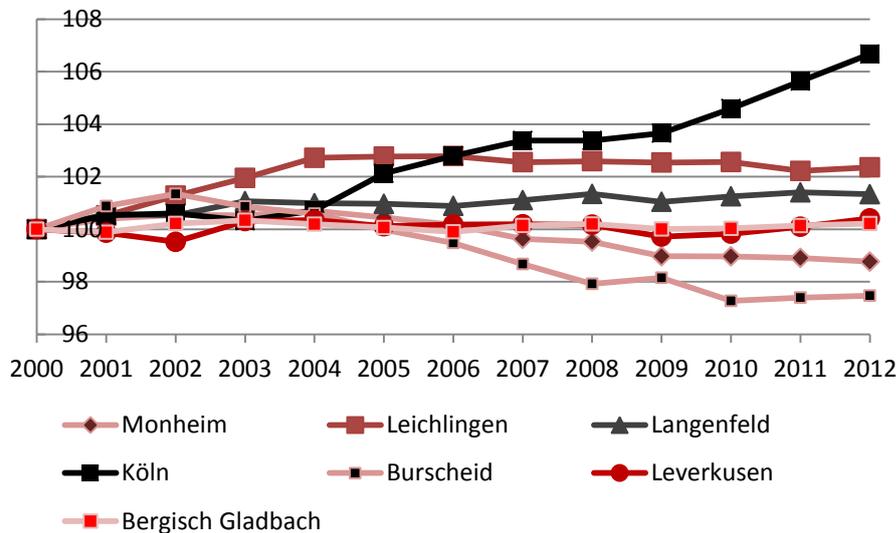
	Stadt Leverkusen	Stadtbezirk II	Untersuchungsgebiet Opladen
Einwohner am 31.12.2012	162.009	58.655	15.473
Einwohner am 31.12.2009	160.593	58.025	15.064
Einwohner am 31.12.2004	161.601	58.909	15.035
Saldo (2012 - 2004)	408	- 254	438
Prozentuale Veränderung (2012 - 2004)	0,3 %	- 0,4 %	2,9 %

Quelle: Stadt Leverkusen
Bearbeitung: CIMA GmbH 2013

¹³ Quelle: Stadt Leverkusen (2013): Strukturdaten der Quartiere – 31. Dezember 2012 (= Leverkusener Statistik im Fokus Heft 2). Leverkusen.

Eine Einordnung der Bevölkerungsentwicklung in Leverkusen ist anhand der Vergleichsdaten aus anderen Städten der Region möglich: Während Köln, Langenfeld und Leichlingen einen Bevölkerungsanstieg verzeichnen konnten, sank die Einwohnerzahl im gleichen Zeitraum in Burscheid und Monheim; Bergisch Gladbach weist eine mit Leverkusen vergleichbare Entwicklung auf (Abb. 61).

Abb. 61: Bevölkerungsentwicklung in der Stadt Leverkusen und Vergleichsstädte
(Index: Jahr 2000 = 100)



Quelle: Landesbetrieb Information und Technik Nordrhein-Westfalen
Bearbeitung: CIMA GmbH 2013

Abb. 62: Natürliche Bevölkerungsentwicklung und Wanderungen in Opladen, im Stadtgebiet Leverkusen und im Stadtbezirk II (2012)

	Stadt Leverkusen	Stadtbezirk II	Untersuchungsgebiet Opladen
Geborene	1.286	468	141
Gestorbene	1.695	671	221
Saldo Geborene/ Gestorbene	- 409	- 203	- 80
Geburten je Gestorbener	0,76	0,70	0,64

	Stadt Leverkusen	Stadtbezirk II	Untersuchungsgebiet Opladen
Zuzüge	7.660	4.187	2.024
Fortzüge	6.853	3.866	1.888
Saldo Zuzüge/ Fortzüge	807	321	136
Zuzüge je Fortzug	1,12	1,08	1,07

Quelle: Stadt Leverkusen
Bearbeitung: CIMA GmbH 2013

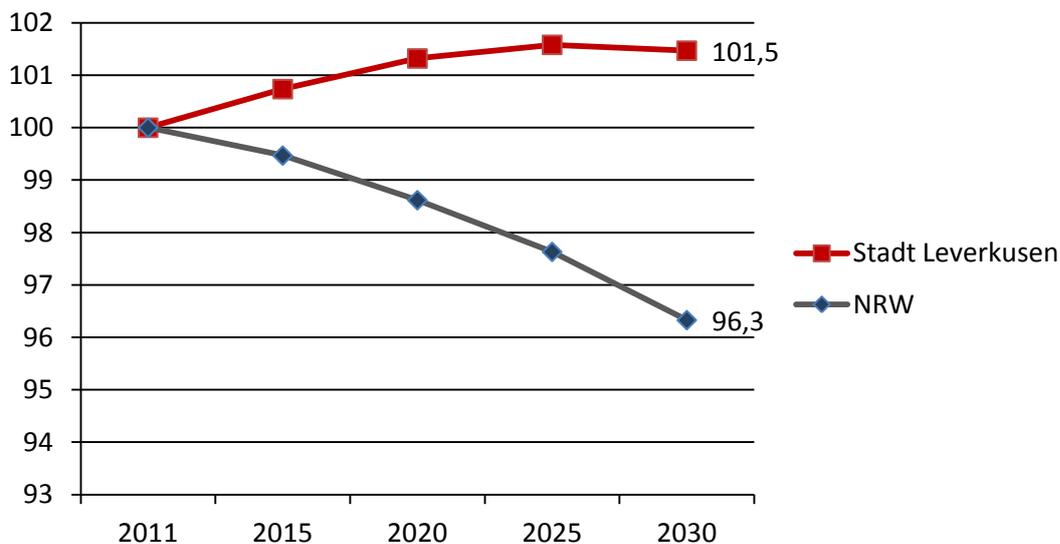
Der demografische Wandel zeigt sich in Opladen mit einem negativen Saldo von Geburten zu Sterbefällen (Abb. 62). Bezüglich der natürlichen Bevölkerungsentwicklung zeigt das Untersuchungsgebiet dadurch eine negative Bilanz: 0,64 Geburten stehen jedem Todesfall gegenüber. Auf Ebene des Stadtbezirks und der Gesamtstadt fällt die natürliche Bevölkerungsentwicklung etwas positiver aus, aber auch hier ist ein negativer Saldo festzustellen.

Die Wanderungsbilanz hingegen zeigt sich positiv. Ergab sich im Jahr 2009 noch eine nahezu ausgeglichene, leicht negative Bilanz für das Untersuchungsgebiet Opladen, ergibt eine Gegenüberstellung der Zu- und Fortzüge für das Jahr 2012 ein gegenteiliges Bild: hier standen den 2.024 Zuzügen 1.888 Fortzüge gegenüber. Der Wanderungssaldo entspricht 136 Personen (2009: -41 Personen). Im Vergleich zum Stadtbezirk und der Gesamtstadt Leverkusen, erfuhr das Untersuchungsgebiet Opladen den geringsten Wanderungszuwachs (1,07 Zuzüge je Fortzüge).

Bevölkerungsprognose Leverkusen

Für die Gesamtstadt Leverkusen wird aufbauend auf dem Basisjahr 2011 (160.772 Einwohner) ein Bevölkerungswachstum bis auf 163.133 Einwohner für das Jahr 2030 erwartet (Prognose des Landes NRW; Abb. 63). Dies ergibt eine Bevölkerungszunahme von 1,5 %. Das Land Nordrhein-Westfalen wird insgesamt zwischen 2011 und 2030 rd. 655.000 Einwohner bzw. 3,7 % verlieren (Prognose 2030: 17,2 Mio. Einwohner).

Abb. 63: Bevölkerungsprognose für die Stadt Leverkusen
(Index: Jahr 2010=100)



Quelle: Landesbetrieb Information und Technik Nordrhein-Westfalen
Bearbeitung: CIMA GmbH 2013

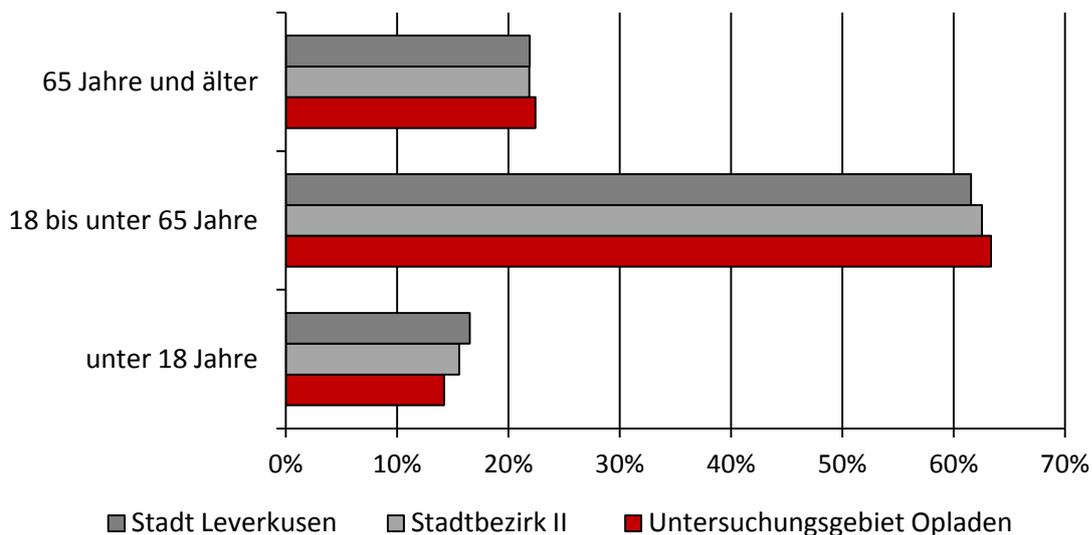
Auf Grundlage der dargestellten Prognose des Landesbetriebes für Information und Technik Nordrhein Westfalen ist zukünftig eine leichte Bevölkerungszunahme in Leverkusen zu erwarten. Vor dem Hintergrund der beschriebenen kleinräumigen Bevölkerungsentwicklung der vergangenen acht Jahre im Untersuchungsgebiet Opladen (vgl. Abb. 60) ist auch für diesen Siedlungsbereich davon auszugehen, dass sich die zukünftige Entwicklung auch ohne besondere Impulse durch die Flächen der neuen bahnhofsstadt opladen in einer gleichbleibenden Form fortsetzen wird. Die neu zu schaffenden Wohneinheiten auf dem Areal der nbso werden zusätzlich zu einer positiven Entwicklung beitragen. Insgesamt sind die

Rahmenbedingungen für die Wohnbauentwicklung im Untersuchungsgebiet somit als durchaus positiv zu werten.

Hinsichtlich der Altersstruktur ist festzustellen, dass das Untersuchungsgebiet Opladen in vergleichbarer Weise wie die Stadt Leverkusen und der Stadtbezirk II vom demografischen Wandel betroffen ist. Nur ca. 14 % der Einwohner sind jünger als 18 Jahre (in der Gesamtstadt Leverkusen 17 %, im Stadtbezirk II 16 %). Der größte Anteil der Bevölkerung befindet sich in der Alterskategorie „18 - 65 Jahre“ (63 %) gefolgt von der Alterskategorie „über 65 Jahre“ (22 %) - zum Vergleich: Im gesamten Land Nordrhein-Westfalen entfällt auf die Gruppe der unter 18jährigen ein Anteil von 17 %, die Gruppe der 18 bis unter 65jährigen stellt 63 % der Bevölkerung dar und auf die „Gruppe der 65jährigen und älter“ entfallen 20 % der Bevölkerung.

Für das Projektgebiet Opladen ist damit eine leichte Überalterung bzw. ein leicht unterdurchschnittlicher Anteil der jüngeren Bevölkerungsgruppen festzustellen.

Abb. 64: Altersstruktur in Opladen und der Stadt Leverkusen (2012)
(in % aller Einwohner)



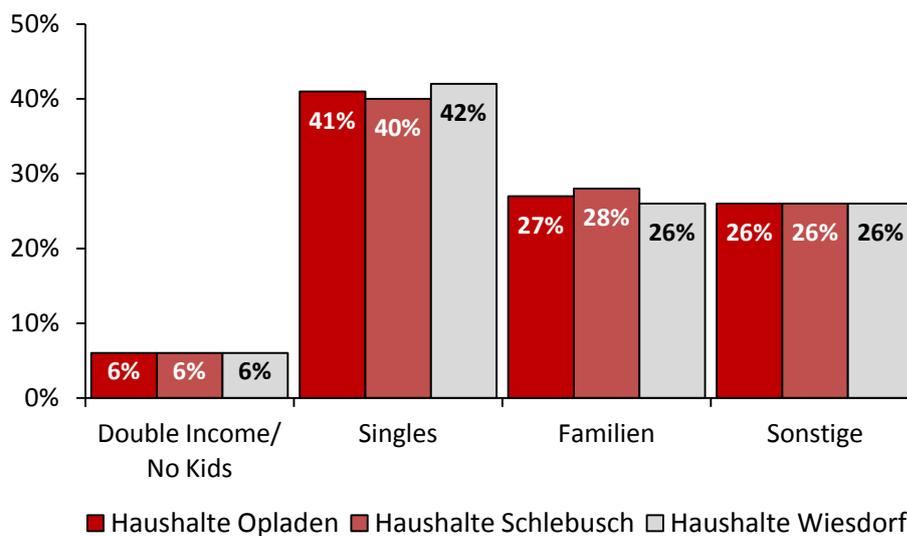
Quelle: Stadt Leverkusen
Bearbeitung: CIMA GmbH 2013

4.2 Wohnraumentwicklung in Opladen

4.2.1 Wohnraumbestand in Opladen

Neben der aufgezeigten Bevölkerungsentwicklung in Opladen sowie der Altersstruktur im Untersuchungsgebiet ist die Struktur der Haushalte ein wichtiger Indikator zur Analyse und Bewertung der Wohnraumentwicklung in Opladen. Die nachfolgende Abb. 65 verdeutlicht die Struktur der Haushalte im Untersuchungsgebietes Opladen im Vergleich zu den Leverkusener Stadtteilen Schlebusch und Wiesdorf.

Abb. 65: Struktur der Haushalte in Opladen im Vergleich

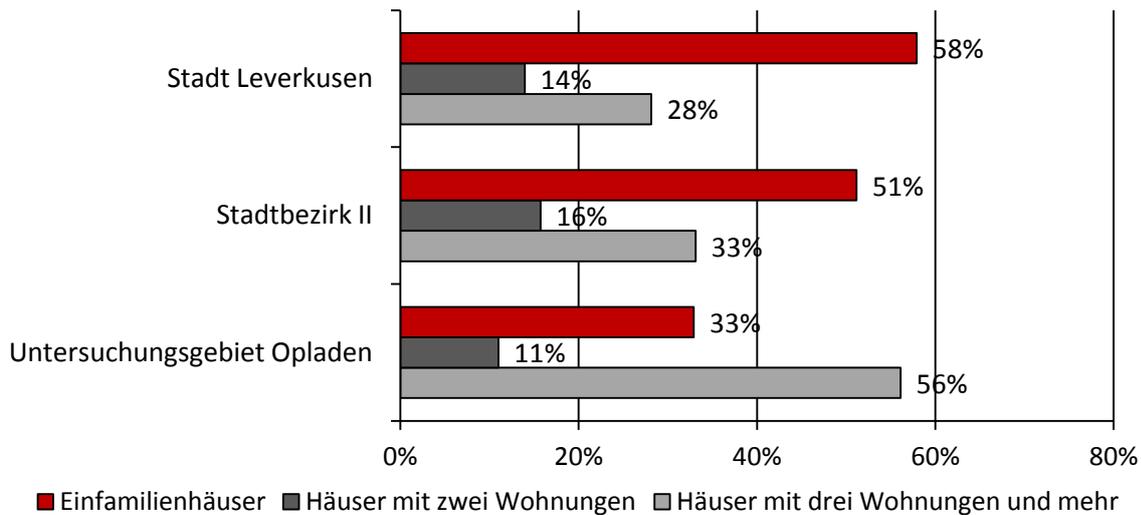


Quelle: www.immobilienscout24.de
Bearbeitung: CIMA GmbH 2013

In allen drei Vergleichsgebieten stellt die Gruppe der Haushalte mit doppeltem Einkommen und ohne Kinder den geringsten Anteil an der Wohnbevölkerung dar. Nur 6 % der Haushalte gehören dieser kaufkraftstarken Gruppe an. Den prozentual größten Anteil (41 %) stellen in Opladen die Single-Haushalte. 27 % der gezählten Haushalte entfallen auf Familien. Zu den verbleibenden 26 % der Haushalte gehören u.a. die Rentner-Haushalte. Innerhalb der dargestellten Siedlungsbereiche können keine signifikanten Unterschiede hinsichtlich der Verteilung der Haushaltsformen identifiziert werden.

Der Wohnraumbestand entspricht den dargestellten Haushaltsstrukturen in Opladen (Abb. 66): Der Anteil der Einfamilienhäuser am gesamten Wohnraumbestand in Opladen liegt bei 33 %, gleichzeitig sind 27 % der Haushalte im Untersuchungsgebiet Familienhaushalte. Der Anteil der Wohnungen in Einfamilienhäusern liegt zwar deutlich unter den entsprechenden Ergebnissen für die Gesamtstadt Leverkusen (58 %) oder den Stadtbezirk II (51 %); es ist jedoch bereits an dieser Stelle darauf hinzuweisen, dass innerhalb des Untersuchungsgebietes größere Wohngebiete mit Ein-/ Zweifamilienhäusern vorhanden und strukturprägend für größere Teilräume sind. Als Wohnstandort ist das Untersuchungsgebiet insgesamt jedoch geprägt von Häusern mit drei und mehr Wohnungen (56 % Mehrgeschossbau).

Abb. 66: Wohnraumbestand in Opladen



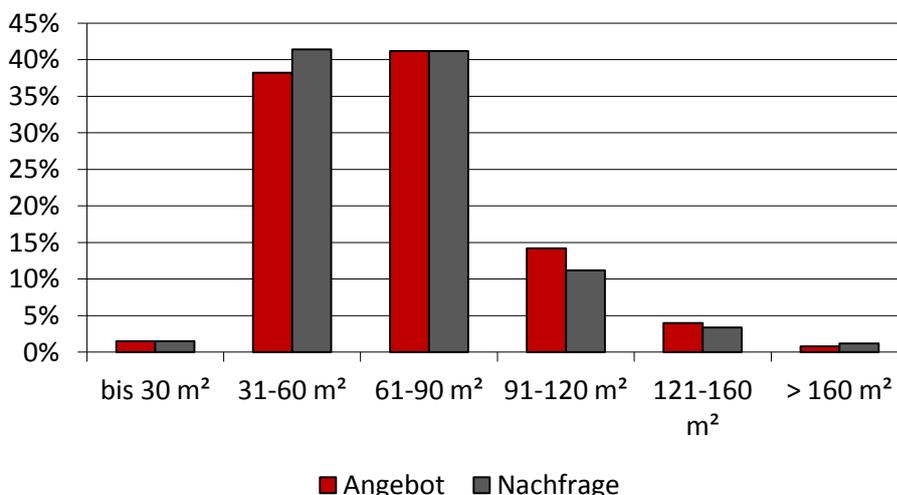
Quelle: Stadt Leverkusen
Bearbeitung: CIMA GmbH 2013

4.2.2 Wohnraumangebot und Wohnraumnachfrage in Opladen

Erste Hinweise auf die Wohnraumsituation in Opladen hat bereits die Darstellung des Haushaltsstruktur sowie des Wohnraumbestandes innerhalb des Untersuchungsgebietes erbracht. Auf Basis dieser Daten ist davon auszugehen, dass sich die Wohnraumnachfrage stark auf kleinere Wohnungen für Single-Haushalte konzentriert.

Eine Auswertung der Internetimmobiliendatenbank www.immobilienscout24.de liefert eine aktuelle Gegenüberstellung des Wohnraumangebotes und der Wohnraumnachfrage.

Abb. 67: Wohnraumangebot- und Wohnraumnachfrage in Opladen
(in % der angebotenen Wohnungen (n = 400) bzw. der Nachfrage (n = 2.418))



Quelle: www.immobilienscout24.de
Bearbeitung: CIMA GmbH 2013

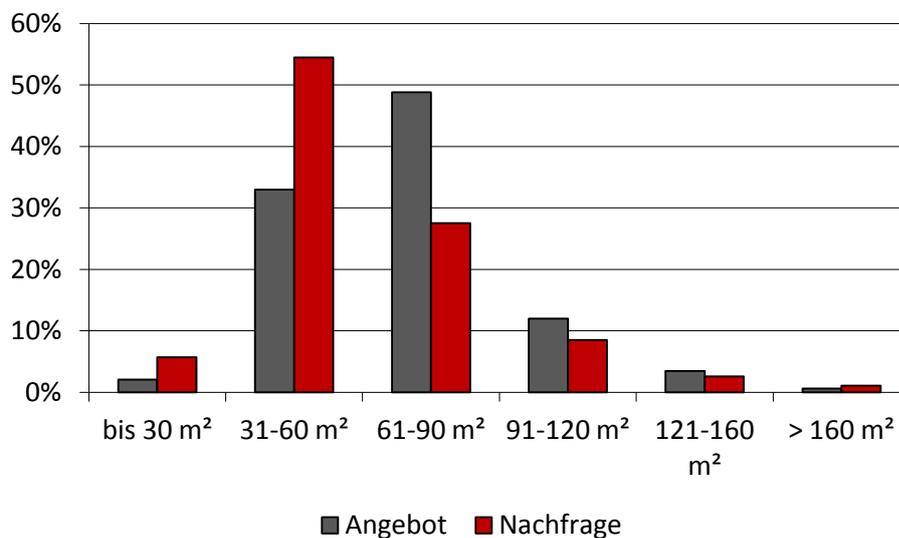
Zunächst ist zu beachten, dass den 400 Wohnungsangeboten in Opladen auf dieser Internetplattform über 2.400 Nachfragen in Zeitraum Juli – Dezember 2011 gegenüber standen. Der Opladener Wohnungsmarkt ist damit eindeutig angebotsbestimmt. Diese Beobachtung fand auch in den durchgeführten Expertengesprächen eine Bestätigung: Vorhandene Objekte finden, sofern sie über eine gute Ausstattung verfügen und zu marktgerechten Mietpreisen angeboten werden, zumeist kurzfristig einen Nutzer.

Wie Abb. 67 zeigt, decken sich Angebot und Nachfrage hinsichtlich der Wohnungsgröße sehr weitgehend: Mehr als jeweils drei Viertel der Gesuche und der Angebote entfallen auf Standardwohnungen mit 30 – 90 m². Größere Wohnungen (ab 90 m²) stellen nur ein kleines Marktsegment dar.

Diese lokale Marktsituation deckt sich zwar in vielen Punkten mit der Gesamtsituation im Stadtgebiet Leverkusen, es gibt aber zwei interessante Abweichungen (s. Abb. 68):

- Kommen auf eine angebotene Wohnung in Opladen sechs Anfragen, so sind im Leverkusener Stadtgebiet durchschnittlich 10 Nachfrager je angebotene Wohnung zu verzeichnen. Der Wohnungsmarkt ist auf gesamtstädtischer Ebene offensichtlich noch angespannter als in Opladen.
- Während in Opladen das Angebot an unterschiedlichen Wohnungsgrößen in etwa mit der Nachfragestruktur übereinstimmt, werden im gesamten Stadtgebiet im Vergleich zum Angebot überproportional häufig Wohnungen mit 31 – 60 m² nachgefragt. Über die Hälfte der insgesamt rd. 16.500 Gesuche entfielen auf dieses Wohnungssegment.

Abb. 68: Wohnraumangebot- und Wohnraumnachfrage in Leverkusen
(in % der angebotenen Wohnungen (n = 1.635) bzw. der Nachfrage (n = 16.544))



Quelle: www.immobilienscout24.de
 Bearbeitung: CIMA GmbH 2013

Ortsübliche Mietpreise

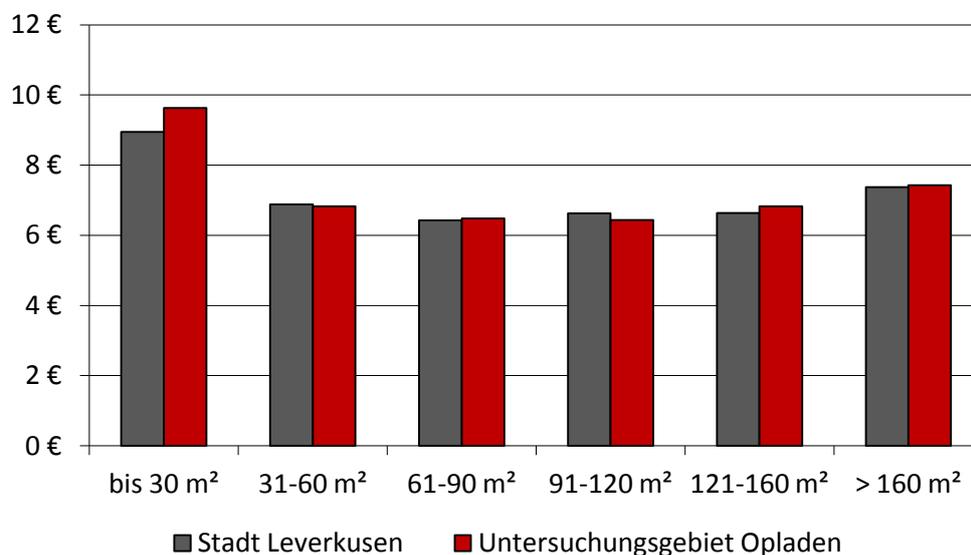
Orientierungswerte für die ortsüblichen Mieten in Opladen ergeben sich

- aus dem vom zuständigen Gutachterausschuss ermittelten offiziellen Mietspiegel für die Stadt Leverkusen,
- dem von der F+B Forschung und Beratung für Wohnen, Immobilien und Umwelt GmbH, Hamburg, veröffentlichten Mietspiegel für das Stadtgebiet Leverkusen¹⁴ und
- den Ergebnissen der durchgeführten Expertengespräche mit den örtlichen Wohnungsbaugesellschaften.

Der offizielle Mietspiegel der Stadt Leverkusen gibt für eine Standardwohnung (50 – 70 m², Baujahr 1982 – 1995) in mittlerer Lage eine Mietpreisspanne von 5,55 – 7,55 €/m² an (Stand: 01.07.2011). Der Mietpreis sinkt für die gleiche Wohnung bei einfachen Lagen auf 4,85 – 6,85 €/m², kann aber auch in guten Lagen auf 5,75 – 7,75 €/m² steigen.

Nach dem F+B-Mietspiegel lag die nachhaltig erzielbare Miete im Stadtgebiet Leverkusen (allgemein) zum Stichtag 01.07.2011 für eine mittelgroße Wohnung (65 m²), Baujahr 1980 – 1989, mit mittlerer Ausstattung zwischen 5,89 €/m² (einfache Wohnlage) und 7,21 €/m² (gute Wohnlage). Die durchschnittlich Miete im Untersuchungsgebiet Opladen liegt bei 6,86 € und damit leicht über der Durchschnittsmiete in der Stadt Leverkusen, die bei 6,67 € liegt.

Abb. 69: Geforderte und nachgefragte Kaltmiete in Opladen und in der Stadt Leverkusen nach Wohnungsgrößen
(in €/m²)



Quelle: www.immoscout24.de
Bearbeitung: CIMA GmbH 2013

Damit zeichnen beide Quellen ein ähnliches Bild des Wohnimmobilienmarktes: Die Mietpreise überschreiten bei Bestandsimmobilien auch in guten Lagen nur in Ausnahmefällen die Grenze von 7,50 €/m²; das allgemeine Mietniveau liegt bei 5 – 6 €/m². Bei Neubauvorhaben können in mittleren Lagen

¹⁴ F+B Forschung und Beratung für Wohnen, Immobilien und Umwelt GmbH, Hamburg: Grundstücks-Bewertungs-Spiegel Deutschland, Stichtag 01.07.2011

Mietpreise von über 8 €/ m² erzielt werden, nur in guten Lagen bzw. mit besonderen Ausstattungen werden Neubauwohnungen für 10 €/ m² und mehr vermietet.

In den Expertengesprächen wurde als ortsübliche Mieten in Opladen für sanierte Objekte aus den 1980er – 1990er Jahren Mietpreise von 5 – 6 €/ m² angesehen, für Neubauvorhaben auf den westlichen Bahnflächen wurden als erzielbare Mietpreise eine Spanne von 6,50 – 7,50 €/ m² genannt.

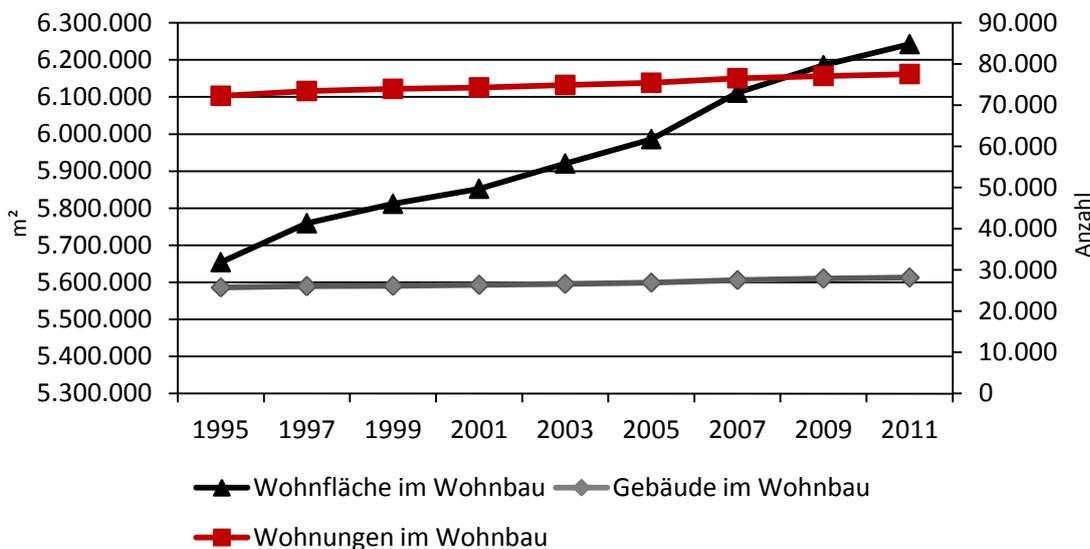
Die Auswertung der Immobilienplattform www.immobilienscout24.de zeigt, dass sich sowohl die Angebote als auch die Gesuche bei allen Wohnungsgrößen auf Wohnungen mit einer Miete von 6,50 – 7,00 €/ m² Miete beziehen (Abb. 69). Lediglich bei den Kleinapartments bis 30 m² steigen die durchschnittlichen Mieten auf 9,63 €/ m² (Angebote) bzw. 8,95 €/ m² (Gesuche). Diese Beobachtungen gelten sowohl für das Stadtgebiet als auch für das Untersuchungsgebiet Opladen.

4.2.3 Wohnbauentwicklung in Opladen

Die aufgezeigte Bevölkerungsentwicklung in Opladen und im gesamten Stadtgebiet hatte in der Vergangenheit unmittelbare Auswirkungen auf die Wohnbaulandnachfrage bzw. auf die Wohnbaufertigstellungen. So fällt die Neubautätigkeit u. a. aufgrund der nur leicht ansteigenden Bevölkerungszahlen ebenfalls gering aus (Abb. 70).

Abb. 70: Wohnbauentwicklung in der Stadt Leverkusen

(in m² Wohnfläche bzw. Anzahl Gebäude bzw. Wohnungen im Wohnbau)



Quelle: Landesbetrieb Information und Technik Nordrhein-Westfalen
Bearbeitung: CIMA GmbH 2013

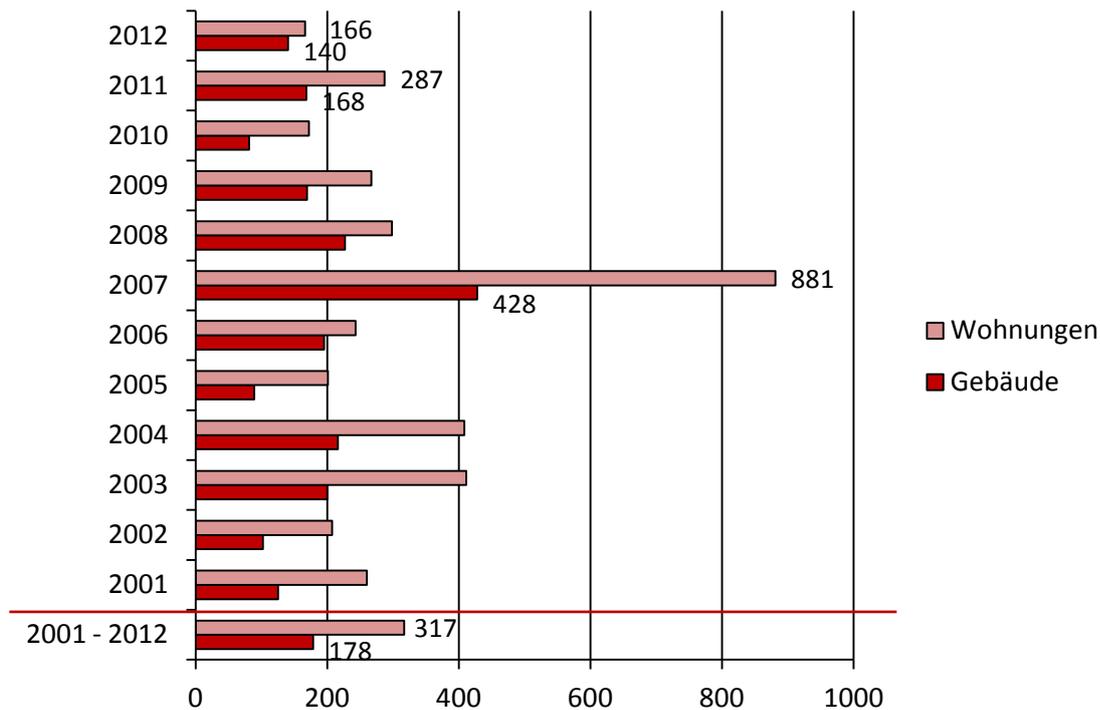
Auffallend ist jedoch der überdurchschnittliche Anstieg der Wohnfläche. Trotz eines nur leichten Anstiegs der Wohnungen bzw. der Wohngebäude in Leverkusen ist die Wohnfläche im Zeitraum 1995 bis 2011 um ca. 588.000 m² angestiegen. Diese Entwicklung ist als Zeichen für den gewachsenen Wohnraumbedarf je Einwohner in Leverkusen zu interpretieren (Abb. 70).

Im Durchschnitt der letzten elf Jahre wurden in der Stadt Leverkusen 317 neue Wohnungen pro Jahr fertiggestellt. Auffallend ist jedoch der überdurchschnittliche Anstieg der Wohnfläche. Trotz eines nur leichten Anstiegs der Wohnungen bzw. der Wohngebäude in Leverkusen ist die Wohnfläche im Zeitraum

1995 bis 2011 um ca. 588.000 m² angestiegen. Diese Entwicklung ist als Zeichen für den gewachsenen Wohnraumbedarf je Einwohner in Leverkusen zu interpretiert

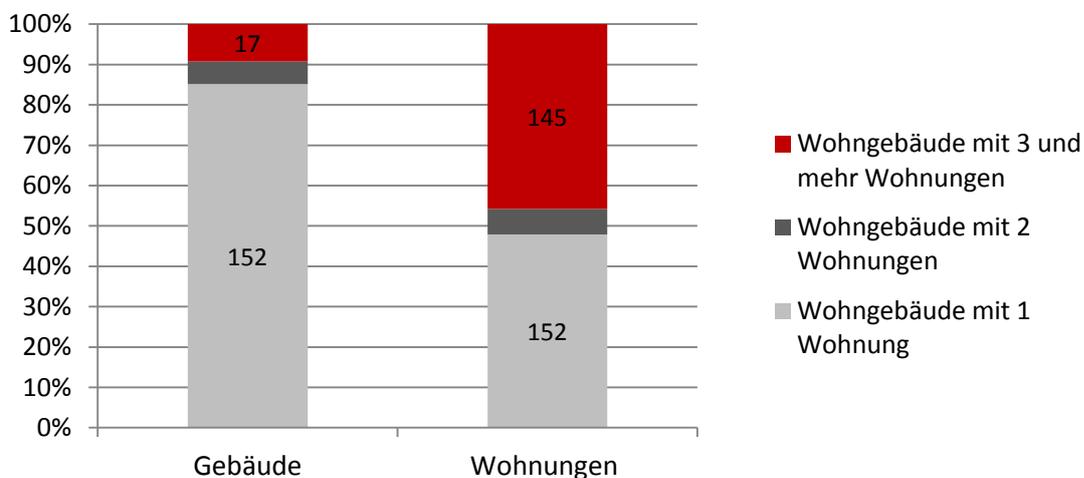
Rd. 50 % aller neu gebauten Wohnungen findet sich in Mehrfamilienhäusern (Abb. 72).

Abb. 71: Baufertigstellungen in Leverkusen (Wohngebäude und Nichtwohngebäude sowie Wohnungen) 2001 - 2012
(in Anzahl Wohnungen bzw. Gebäude)



Quelle: Landesbetrieb Information und Technik Nordrhein-Westfalen
Bearbeitung: CIMA GmbH 2013

Abb. 72: Baufertigstellungen in Leverkusen nach Art der Wohngebäude (2001 – 2012)
(in % aller fertig gestellten Wohnungen bzw. Wohngebäude)



Quelle: Landesbetrieb Information und Technik Nordrhein-Westfalen
Bearbeitung: CIMA GmbH 2013

Die Wohnbauentwicklung in Leverkusen kann damit in Hinblick auf das zukünftige Nachfragepotenzial wie folgt zusammengefasst werden:

- Im gesamten Stadtgebiet Leverkusen wurden in den letzten elf Jahren durchschnittlich 317 Wohnungen pro Jahr neu errichtet; dabei unterlag die Bautätigkeit in den einzelnen Jahren großen Schwankungen.¹⁵
- Der Anteil der fertig gestellten Mehrgeschosswohnungen lag im Betrachtungszeitraum im Jahresdurchschnitt bei rd. 46 % aller Neubauwohnungen; dies entspricht ca. 145 Wohnungen im Jahr.

Aktuelle Wohnbauprojekte in Leverkusen-Opladen

Aktuell entstehen auf dem östlichen Gelände der nbso ca. 550 neue Wohneinheiten, die durch einen Mix an Stadthäusern, Reihen- und Einfamilienhäusern geprägt sind. Zusätzlich wird ein Studentenwohnheim errichtet, in dem 65 Apartmentwohnungen für Studierende der Fachhochschule (Campus Leverkusen) realisiert werden.

Abb. 73: Wohnungsbau auf den östlichen Bahnflächen (Stand 2012)



Quelle: neue bahnstadt opladen GmbH (2012): Informationen für Wohninteressierte, Bauherren, Baugruppen und Bauträger. Leverkusen.

Die Vermarktung der Wohnbauflächen erfolgt auf Basis eines durchgeführten Architektenwettbewerbes. Dieser fußt auf dem städtebaulichen Rahmenplan der Arbeitsgemeinschaft Kopperschmidt + Moczala, Werkgemeinschaft Freiraum, Ingenieurbüro Kühnert.

Durch intensive Bauberatungen und ein Gestaltungshandbuch wird die Umsetzung einer städtebaulich anspruchsvollen und qualitativ hochwertigen Bebauung sichergestellt. Der bisherige Vermarktungsverlauf bestätigt den verfolgten Ansatz: Im Juni 2007 hatte der Rat der Stadt Leverkusen den Rahmenplan

¹⁵ Die hohe Anzahl von Fertigstellungen im Jahr 2007 (880 Wohnungen) wurde in Expertengesprächen auf statistische Sonderphänomene zurückgeführt; ein ungewöhnlich großes Wohnprojekt wurde 2007 im Stadtgebiet nicht realisiert.

als Grundlage für die weiteren städtebaulichen Planungen und das Bauleitverfahren beschlossen, 2011 folgte eine Mehrfachbeauftragung von Planungsbüros für das Wohnquartier „Quartier am Campus“, um exemplarisch die planerisch verfolgten Haustypen zu entwickeln. Im gleichen Jahr erfolgte die Vorlage des Qualitätshandbuchs Wohnen. Mit einer intensiven Öffentlichkeitsarbeit (Baubörsen etc.) wurde das Projekt beworben. Bis März 2013 haben bereits nahezu alle angebotenen Baugrundstücke im „Quartier am Campus“ einen neuen Eigentümer gefunden (s. Abb. 74).

Abb. 74: Vermarktungsstand der nbso-Wohnbauflächen

(rot = veräußerte Grundstücke, gelb = reservierte Grundstücke; Stand: März 2013)



Quelle: www.neue-bahn-stadt-opladen.de

Abb. 75: Durchgeführte Sanierungsmaßnahmen im Bestand



Fotos: CIMA GmbH 2013

Neben den Neubauten auf den Flächen der nbso werden innerhalb des Projektgebietes Opladen Nachverdichtungen im Bestand vorangetrieben und so vorhandene Flächenpotenziale genutzt. Zu den laufenden und zuletzt abgeschlossenen Neubauprojekten gehören:

- Projekt Düsseldorfer Straße (abgeschlossen, 66 WE)
- Projekt Wohn-/ Geschäftsprojekt Düsseldorfer Straße/ Günther-Weisenborn-Straße (geplant, 60 WE)
- Projekt Fritz-Henseler-Straße 27 (abgeschlossen, 8 WE)

- Projekt Herzogstraße (ehem. Hallenbad) (abgeschlossen; 40 WE, 24 Zweiraumwohnungen mit ca. 65 m², 16 Dreiraumwohnungen mit 85 m²)
- Projekt Bahnhofstraße (laufend; 14 Zweiraumwohnungen)

Parallel werden vorhandene Gebäude nachfragegerecht und Barriere frei saniert. Folgende Projekte des Gemeinnützigen Bauvereins Opladen sind in diesem Zusammenhang beispielhaft zu nennen:

- Uhlandstraße 14a/ 14 b (Bäder, Balkone, Treppenhäuser)
- Humboldtstraße 44 (Heizung)
- Humboldtstraße 91 (Komplettsanierung)
- Birkenbergstraße 99 – 101 (Heizung)

Handlungsbedarf besteht insbesondere im Bereich der sogenannten „Bahnersiedlung“ (Friedrich-List-Straße, Humboldtstraße/ Robert-Koch-Straße). Hier stehen aktuell drei Gebäudeblöcke vollständig leer (Karlstraße 37/ 39, Robert-Koch-Straße 13/ 15 und Robert-Koch-Straße 19). Die zuständige Wohnungsbaugesellschaft hat bereits detaillierte Planungen zur Sanierung der Objekte erstellt; die Umsetzung wurde jedoch vor dem Hintergrund der erwarteten temporären Beeinträchtigungen der Wohnqualität durch die Baumaßnahmen auf den nbso-Westflächen zunächst zurückgestellt. Eine weitere Herausforderung bei Sanierungsmaßnahmen in der Bahnersiedlung sind die geltenden Denkmalschutzbestimmungen.

Eine Sanierung des gesamten Quartiers erscheint mittelfristig erforderlich und vor dem Hintergrund der zu erwartenden neuen Wohnqualität durch die Verlagerung des Gütergleises auch langfristig lohnend.

Abb. 76: Bahnersiedlung (Humboldtstraße, Friedrich-List-Straße)



Fotos: CIMA GmbH 2013

Fazit

Die Wohnbauentwicklung im Untersuchungsgebiet war in den letzten Jahren bestimmt durch

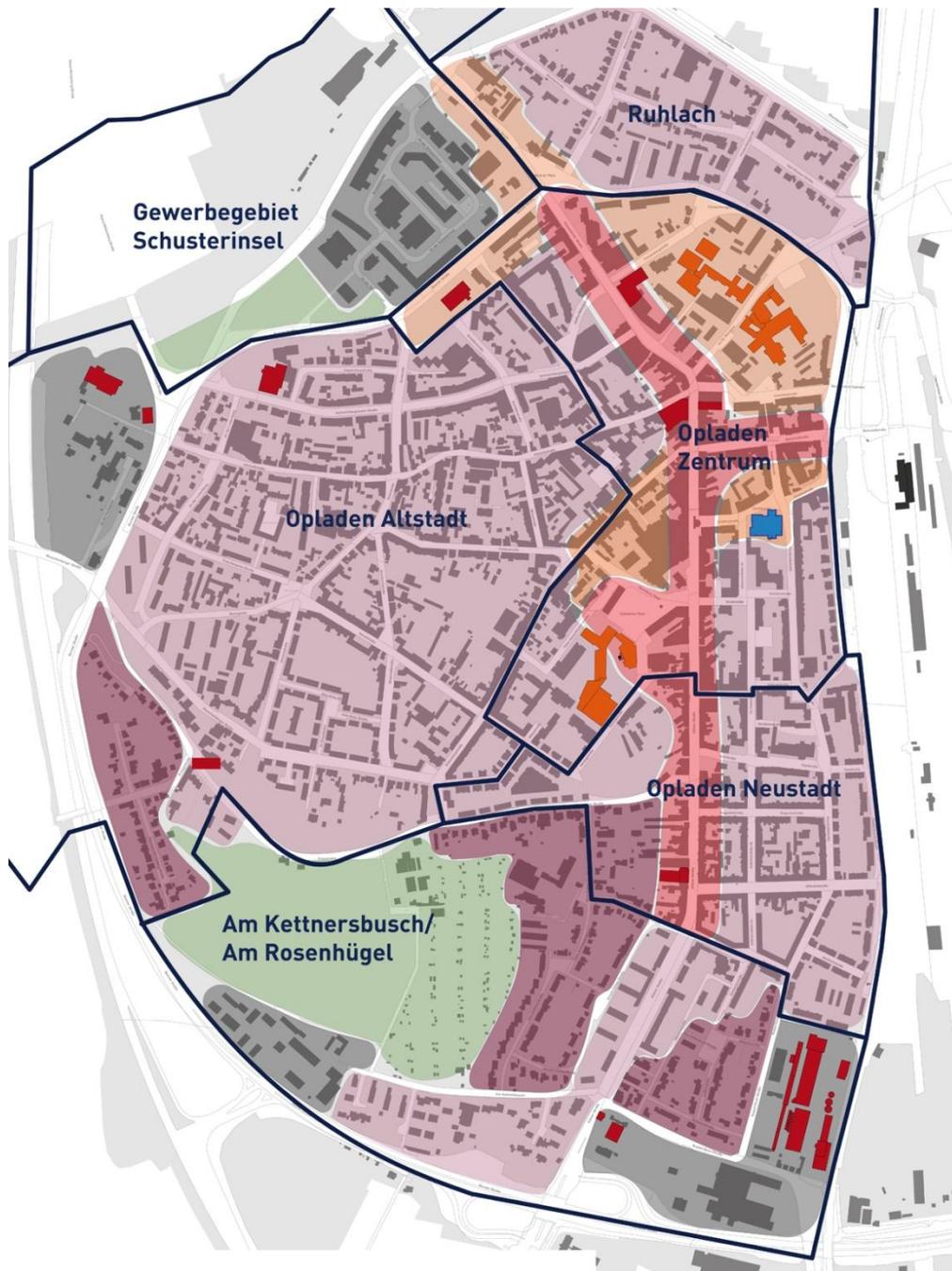
- laufende Sanierungen des Bestandes, die vor allem von den verschiedenen Wohnungsbaugesellschaften durchgeführt wurden,
- die Entwicklung und erfolgreiche Vermarktung der östlichen Bahnflächen zu einem städtebaulich anspruchsvollen Stadtquartier und
- einzelne Nachverdichtungen auf vorhandenen kleineren Entwicklungsflächen im Bestand.

Das Mietpreisniveau in Opladen für Bestandsobjekte liegt in der Regel bei 5 – 6 €/ m², für Neubauvorhaben liegen die erzielbaren Mietpreise bei 8 – 9 €/ m², in Einzelfällen auch bei bis zu 10 €/ m².

4.3 Wohnquartiere in Opladen

Innerhalb des Untersuchungsgebietes Opladen lassen sich sechs unterschiedliche Wohnquartiere identifizieren, die sich an den statistischen Bezirken der Stadt Leverkusen orientieren. Für alle sechs Wohnquartiere wurden umfangreiche Bestandsaufnahmen und Bewertungen der städtebaulichen Gegebenheiten, der verkehrlichen Erreichbarkeit, der Versorgungsangebote und der sozialen Infrastruktur vorgenommen.

Abb. 77: Wohnquartiere im Untersuchungsgebiet Opladen



Kartengrundlage: Stadt Leverkusen
Bearbeitung: CIMA GmbH 2013

4.3.1 Struktur der Wohnquartiere im Überblick

Im Untersuchungsgebiet leben nach der letzten kleinräumigen Bevölkerungsanalyse der Stadt Leverkusen 15.473 Einwohner (Stand 31.12.2012). Die nachfolgende Abb. 78 dokumentiert die Einwohnerzahlen auf der Ebene der sechs Wohnquartiere.

Abb. 78: Bevölkerung in den Wohnquartieren (2012)

	Einwohner
Gewerbegebiet Schusterinsel	163
Ruhlach	1.222
Opladen Zentrum	3.752
Opladen Neustadt	2.872
Am Kettnersbusch/ Am Rosenhügel	1.128
Opladen Altstadt	6.336
Untersuchungsgebiet Opladen	15.473

Quelle: Stadt Leverkusen
Bearbeitung: CIMA GmbH 2013

Die meisten Einwohner leben im Quartier Opladen-Altstadt; mit 6.336 Einwohnern leben hier rd. 41 % der Bewohner des gesamten Untersuchungsgebietes. Dieser Wohnbereich ist stark durch Mehrfamilienhäuser geprägt. Im Norden des Quartiers bestimmt eine sehr dichte Blockbebauung die Wohnqualität; Grünflächen sind hier nur selten vorhanden. Im Gegensatz dazu stehen in den südlichen Bereichen des Altstadt-Quartiers mehr Grün- und Freiflächen zur Verfügung.

Das Quartier Ruhlach im Norden des Untersuchungsgebietes kann als eine reine Wohnlage gewertet werden; größere Einzelhandels-, Dienstleistungs- oder gewerbliche Unternehmen sind hier nicht vorhanden. Insgesamt 1.222 Einwohner leben in diesem Gebiet.

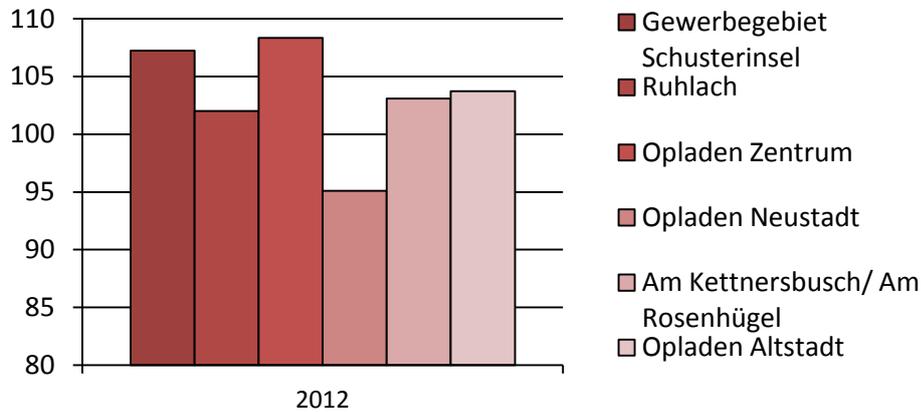
Ebenfalls eine reine Wohnlage ist das Quartier Am Kettnersbusch/ Am Rosenhügel. Dieses Quartier ist durch Reihenhaussiedlungen sowie Einfamilienhaussiedlungen aus den 50er und 60er Jahren geprägt. Mehrfamilienhäuser aus dem Bestand von Wohnungsbaugesellschaften befinden sich entlang der Kölner Straße; Neubauimmobilien fügen sich vereinzelt in die bestehenden Wohnsiedlungen ein. Insgesamt leben hier 1.128 Einwohner (7,3 % der Gesamtbevölkerung des Untersuchungsgebietes).

Das Wohnquartier Opladen-Zentrum erstreckt sich in Nord-Süd-Ausrichtung entlang der Kölner Straße und schließt die angrenzenden Siedlungsbereiche ein. Das Quartier Opladen-Zentrum umfasst die Hauptfrequenzlage der Innenstadt (Kölner Straße/ Düsseldorf Straße) und ist entsprechend durch die vorhandenen Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe geprägt. Östlich an das Quartier angrenzend befindet sich der Opladener Bahnhof. In diesem Quartier leben rd. 24 % der Gesamtbevölkerung des Untersuchungsgebietes (3.752 Einwohner). Die Innenstadt ist damit auch ein wichtiger Wohnstandort in Opladen.

Im südlichen Verlauf der Kölner Straße schließt sich das Wohnquartier Opladen-Neustadt an. Hier leben 2.872 Einwohner. Die südliche Kölner Straße ist als Einzelhandelslage der Innenstadt Opladen zugeordnet, ein breiter Mix an Einzelhandels- und Dienstleistungsunternehmen begründet die hohen Fußgänger- als auch PKW-Frequenzen im Quartier. Als Wohnstandort ist Opladen-Neustadt durch Wohnimmobilien in der Gründerzeitarchitektur sowie die Bahnersiedlung im Standortbereich Humboldtstraße/ Robert-Koch-Straße/ Friedrich-List-Straße geprägt.

Das statistische Quartier Schusterinsel ist ein gewerblich geprägter Bereich ohne einen größeren Wohnungsbestand (163 Ew.). Das definierte städtische Quartier umfasst das Gewerbegebiet Schusterinsel sowie die gewerblich geprägten Bereiche westlich der Wupper; ein Wohnquartier ist nicht ersichtlich.

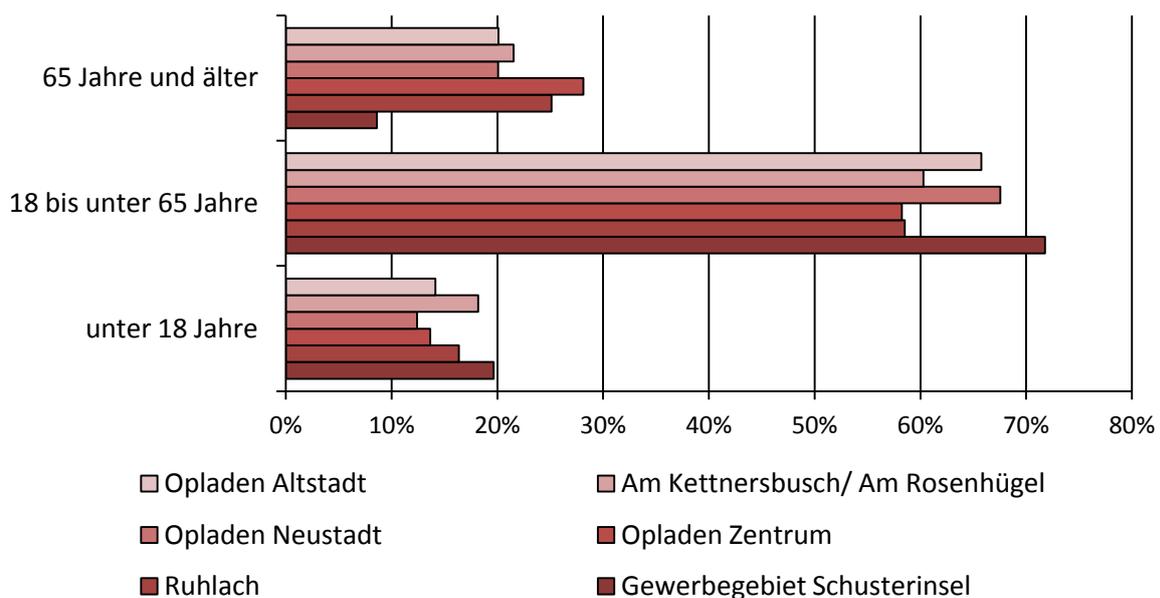
Abb. 79: Bevölkerungsentwicklung in den Wohnquartieren
(Index: 2004 = 100)



Quelle: Stadt Leverkusen
Bearbeitung: CIMA GmbH 2013

Zum 31.12.2012 verfügt das Untersuchungsgebiet Opladen über 15.473 Einwohner. Wie bereits beschrieben, verzeichnet das Untersuchungsgebiet Opladen eine konstante Bevölkerungsentwicklung im Bemessungszeitraum 2004 bis 2012. Auf der Betrachtungsebene der dargestellten Wohnquartiere muss ausschließlich für das Wohnquartier Opladen-Neustadt insgesamt eine negative Entwicklung der Einwohnerzahlen (2004-2012: -4,9 %) dokumentiert werden. Die Einwohnerzahl sinkt jedoch nur bis zum Jahr 2009 (-6,4%). Danach ist auch im Quartier Neustadt wieder ein leichtes Wachstum zu verzeichnen. In allen anderen Wohnquartieren verläuft die Bevölkerungsentwicklung durchgängig positiv (Abb. 79).

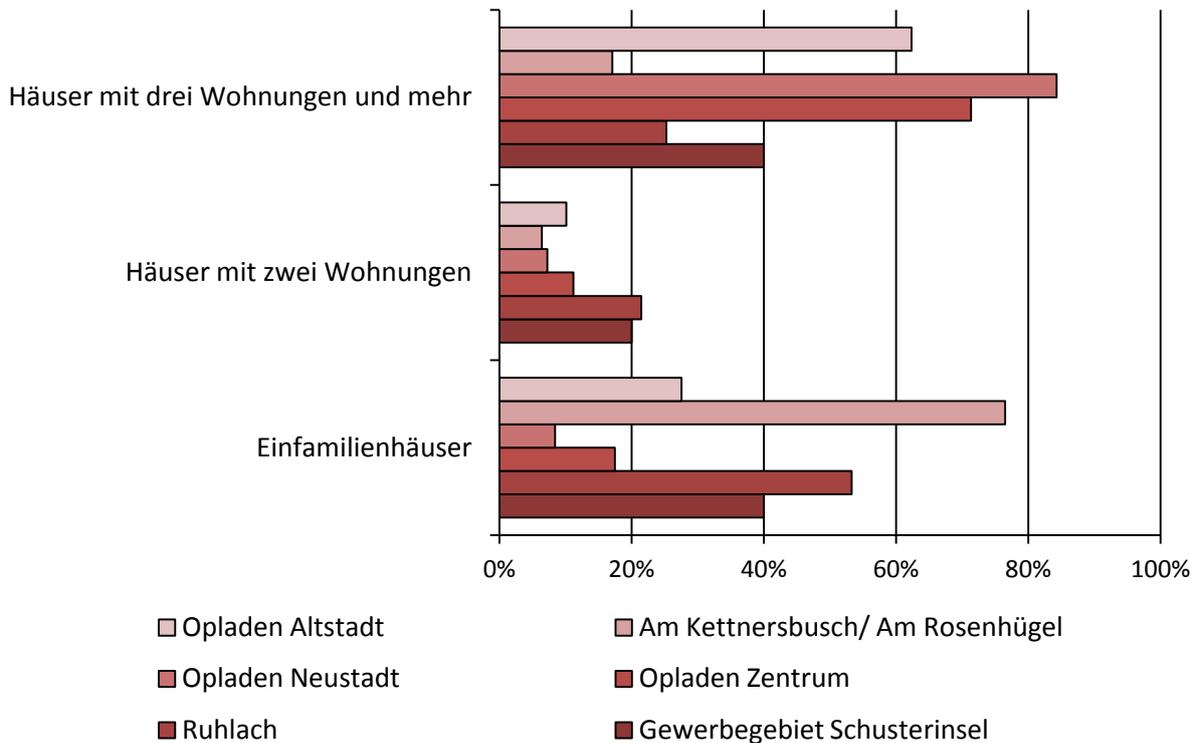
Abb. 80: Altersstruktur in den Wohnquartieren
(in % der Gesamtbevölkerung)



Quelle: Stadt Leverkusen
Bearbeitung: CIMA GmbH 2013

Die Altersstruktur der einzelnen Wohnquartiere unterscheidet sich zum Teil sehr deutlich: Das Wohnquartier Opladen-Zentrum mit den dort vorhandenen speziellen Angeboten für ältere Bürger und die Wohnlage Ruhlach sind durch einen vergleichsweise hohen Anteil der älteren Bevölkerungsgruppen gekennzeichnet; ein höherer Anteil der jüngeren Bevölkerung findet sich im Bereich Am Kettnersbusch/ Am Rosenhügel.

Abb. 81: Wohnraumbestand in den Wohnquartieren



Quelle: Stadt Leverkusen
Bearbeitung: CIMA GmbH 2013

Als Wohnstandort ist Opladen insgesamt geprägt von Gebäuden mit drei und mehr Wohnungen (Mehrgeschosswohnungsbau); 67 % der Wohnungen befinden sich in Mehrfamilienhäusern. Der Anteil der Einfamilienhäuser am gesamten Wohnraumbestand liegt entsprechend bei 33 %. Der Durchschnittswert überdeckt aber die kleinräumigen Unterschiede in den Wohnbeständen: Während die Quartiere Am Kettnersbusch/ Rosenhügel und Ruhlach sehr stark durch den Bestand an Einfamilienhäusern geprägt sind, dominiert in den Wohnquartieren Opladen-Altstadt, Opladen-Neustadt und Opladen-Zentrum der Mehrgeschosswohnungsbau.

4.3.2 Steckbrief Wohnquartier Ruhlach

QUARTIER RUHLACH



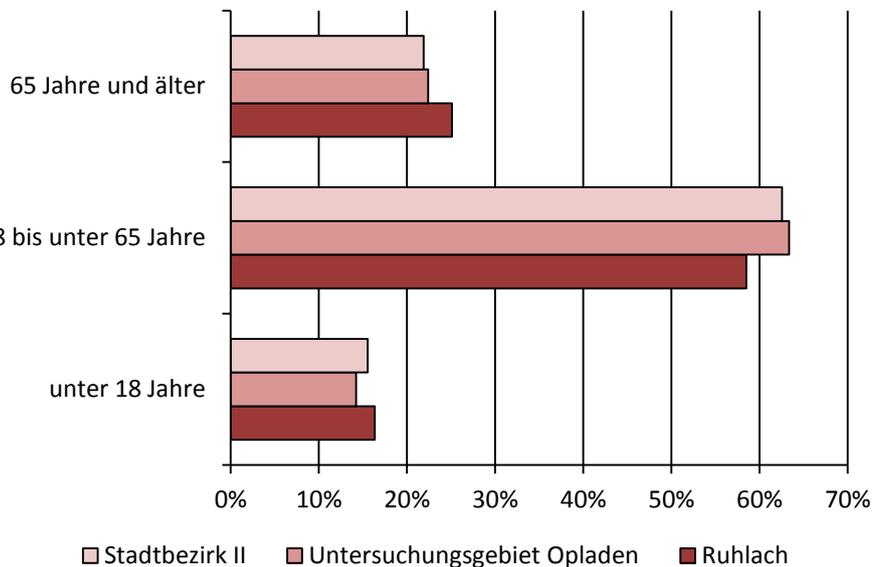
Lage

- Das Quartier Ruhlach liegt im Norden des Untersuchungsgebietes in unmittelbarer Nähe zum Freiraumbereich Wupper.
- Das Quartier wird im Westen durch die Wupper als naturräumliche Grenze, im Süden durch die Rat-Deycks-Straße und im Osten durch die Rennbaumstraße bzw. die Bahntrasse begrenzt.¹⁶

Kenndaten zur Einwohner- und Sozialstruktur

- 1.222 Einwohner (7,9 % der Gesamtbevölkerung des Untersuchungsgebietes Opladen)
- 25,1 % der Bewohner sind älter als 65 Jahre (Untersuchungsgebiet: 22,4 %)
- Arbeitslosenquote: 4,3 % (Stadt Leverkusen: 9,0 %; Stand: 31.12.2011)

Altersstruktur in Ruhlach im Vergleich



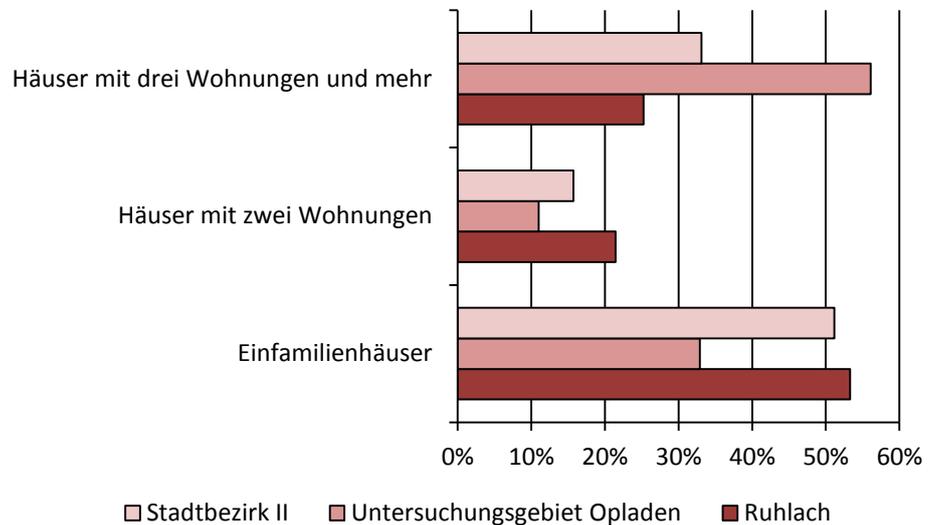
Quelle: Stadt Leverkusen
Bearbeitung: CIMA GmbH 2013

¹⁶ Die Wohnbereiche nördlich der Wiembachallee sind zwar dem statistischen Quartier Ruhlach zugeordnet, jedoch nicht mehr dem definierten Untersuchungsgebiet Opladen, sodass hier eine leichte Diskrepanz hinsichtlich der Zuordnung zu statistischen Kenndaten besteht.

- Das Quartier wird dominiert von Einfamilienhäusern (53,3 %; zweithöchster Wert im Untersuchungsgebiet).

Wohnraumbestand im Quartier Ruhlach im Vergleich

**Kenndaten
zum
Gebäudebestand**



Quelle: Stadt Leverkusen
Bearbeitung: CIMA GmbH 2013

Preis ■ 290 €/ m² (Bodenrichtwert)

Infrastruktur ■ Evangelische Kirchengemeinde Opladen, kath. Kindertagesstätte St. Remigius, Neuapostolische Kirche, Remigius Grundschule, Theodor-Heuss-Realschule, Stadthalle Opladen, DRK etc.

Versorgung ■ Innerhalb der Grenzen des Wohnquartiers Ruhlach bestehen keine Versorgungsangebote; die nächstgelegenen Anbieter sind der LIDL-Discounter an der Bonner Straße und der KAUF PARK-Supermarkt an der Gerhart-Hauptmann-Straße.

**Standort-
charakterisierung** ■ Das Quartier Ruhlach ist insgesamt durch den hohen Bestand an Einfamilienhäusern geprägt.
■ Der Standortbereich Adalbert-Stifter-Straße zeichnet sich durch einen Besitz an Mehrfamilienhäusern aus dem frühen 20. Jahrhundert aus.

**Städtebauliche
Struktur des
Wohnquartiers** ■ Das Wohnquartier ist durch weitläufige Gartenanlagen und eine hohe Durchgrünung mit altem Baumbestand entlang der Straßenführungen geprägt; das Quartier verfügt über ein geschlossenes städtebauliches Bild.
■ Größere Baulücken oder sonstige Flächenpotenziale sind nicht vorhanden.

Verkehr ■ Das Quartier wird nicht durch Durchgangsverkehre belastet; es besteht eine sehr gute Erreichbarkeit über die Düsseldorfer Straße und die Rat-Deycks-Straße.
■ Die Stellplatzabschnitte entlang der Straßenführungen gliedern den Straßenraum und wirken so verkehrsberuhigend.
■ Das Stellplatzangebot ist insgesamt als ausreichend zu bewerten.



Defizite des Quartiers

- Innerhalb des Wohnquartiers sind keine Nahversorgungsangebote für die Bewohner vorhanden, sie werden aber durch die nahe gelegenen Anbieter LIDL und KAUF PARK kompensiert.

**Potenziale
des Quartiers**

- Eine ruhige und gepflegte Wohnlage mit der Nähe zum Freiraum (Wiembach, Wupper) begründet die bestehende hohe Wohnqualität.
 - Kurzfristige Maßnahmen zur Attraktivitätssteigerung sind nicht erforderlich.
-

4.3.3 Steckbrief Wohnquartier Opladen Zentrum

QUARTIER OPLADEN ZENTRUM

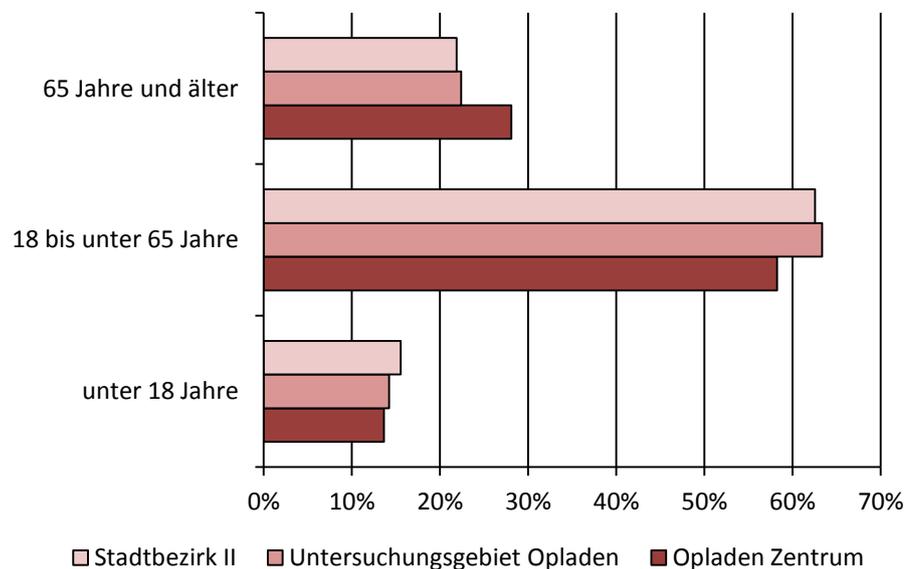


Lage

- Das Quartier Opladen-Zentrum erstreckt sich in Nord-Süd-Ausrichtung entlang der Kölner Straße und schließt den zentralen Innenstadtbereich ein.
- 3.752 Einwohner (24,2 % der Gesamtbevölkerung des Untersuchungsgebietes Opladen)
- 28,1 % der Bewohner sind älter als 65 Jahre (höchster Anteil im Untersuchungsgebiet, Untersuchungsgebiet: 22,4 %)
- Arbeitslosenquote: 13,5 % (Stadt Leverkusen: 9,0 %; Stand: 31.12.2011)

Altersstruktur des Quartiers Zentrum im Vergleich

Kenndaten zur Einwohner- und Sozialstruktur

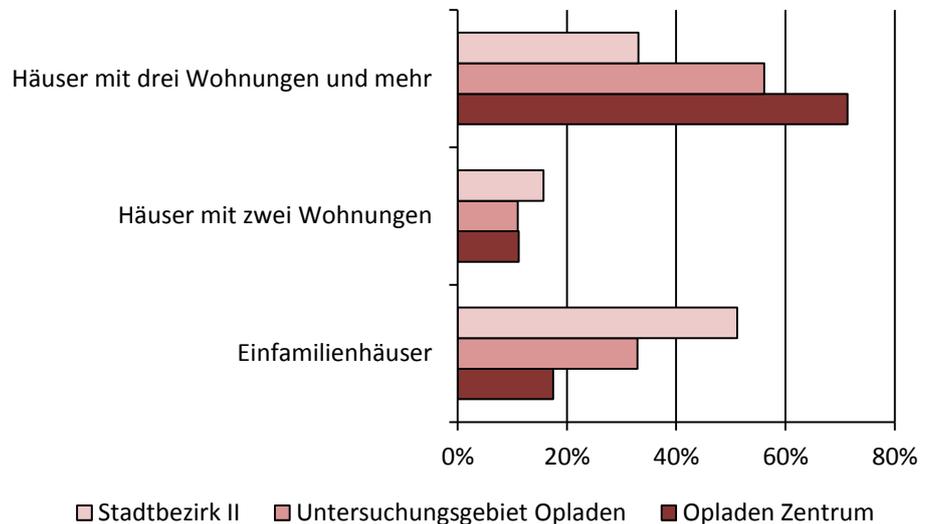


Quelle: Stadt Leverkusen
Bearbeitung: CIMA GmbH 2013

- Das Zentrum wird bestimmt von einer meist drei- bis vier-geschossigen Bebauung; Mehrfamilienhäuser dominieren gegenüber Ein-/ Zweifamilienhäusern (71,4 % Mehrfamilienhäuser mit drei und mehr Wohnungen; Untersuchungsgebiet: 56,1 %).

Wohnraumbestand des Quartiers Zentrum im Vergleich

**Kenndaten
zum
Gebäudebestand**



Quelle: Stadt Leverkusen
Bearbeitung: CIMA GmbH 2013

Preis

- Bodenrichtwert: 265 €/m² in den Wohnlagen, 800 €/m² in der zentralen Kölner Straße

Infrastruktur

- Landrat-Lucas-Gymnasium, Marienschule, zwei Kirchen, St. Remigius Krankenhaus, Amtsgericht, Verwaltungsgebäude am Goetheplatz, Bahnhof, Zentraler Busbahnhof etc.

Versorgung

- Breites Nahversorgungsangebot durch REWE-Supermarkt in der Kölner Straße, Lebensmittelhandwerk, Kioske, Spezialitätengeschäfte in der Innenstadtlage (Fußgängerzone Kölner Straße, Düsseldorfer Straße, Bahnhofstraße, ergänzende Lagen) sowie Wochenmarkt auf dem Opladener Platz und Opladener Frischemarkt in der Bahnhofstraße

**Standort-
charakterisierung**

- Das Quartier Opladen Zentrum umfasst die Hauptfrequenzlage der Innenstadt (Kölner Straße/ Düsseldorfer Straße) mit einem breiten Mix an Einzelhandels- und Dienstleistungsbetrieben.
- Die Kölner Straße bildet die 1 A-Lage der Opladener Innenstadt.
- Im Norden des Wohnquartiers und am Opladener Platz sind zahlreiche Nutzungen aus dem Gesundheits- und Pflegesegment adressiert (u.a. Krankenhaus, Seniorenwohnen).
- Der Opladener Bahnhof und der Zentrale Busbahnhof befinden sich im bzw. am Rande des Quartiers.

**Städtebauliche
Struktur des
Wohnquartiers**

- Das Zentrum von Opladen ist durch eine zumeist drei- bis vier-geschossige Bebauung geprägt; die Wohnnutzungen finden sich zumeist nur in den Obergeschossen, während in den Erdgeschosslagen Einzelhandels-, Gastronomie- und Dienstleistungsbetriebe dominieren.
- Neben einzelnen gründerzeitlichen Gebäuden dominiert die Nachkriegsbebauung.
- Grünflächen sind kaum vorhanden, auch die Fußgängerzone ist durch eine geringe Begrünung geprägt.

Verkehr

- Der nördliche Abschnitt der Kölner Straße und die Bahnhofstraße sind zu Fußgängerzonen ausgebaut worden.
- Die übrigen Straßen sind häufig stark belastet; vielfach erschweren Einbahnstraßenregelungen die Übersicht in der Straßenführung. Die West-Ost-Verbindungen innerhalb des Zentrums sind gering ausgebildet; die Öffnung der Gerichtsstraße wird kontrovers diskutiert.
- Im zentralen Innenstadtbereich ist ein nicht unerheblicher Parksucherverkehr zu beobachten; die vorhandenen Parkhäuser können die Nachfrage nur bedingt ausgleichen.

Defizite des Quartiers

- Die Wohnqualität wird durch die dichte Bebauung und die wenigen Grün- und Freiflächen beeinträchtigt.

**Potenziale
des Quartiers**

- Das Zentrum von Opladen bietet die Standortvorteile für innerstädtisches Wohnen mit einer ausgeprägten Vielfalt an Angeboten.
 - Durch das Haus Upladin und die sonstigen speziellen Wohnangebote verfügt die Innenstadt bereits heute über ein differenziertes Angebot für ältere Bürger.
 - Eine Steigerung der Wohnqualität ist durch Aufwertung des öffentlichen Raums und die Schaffung von Aufenthaltsräumen möglich, die zum Verweilen einladen.
-

4.3.4 Steckbrief Wohnquartier Neustadt

QUARTIER OPLADEN NEUSTADT

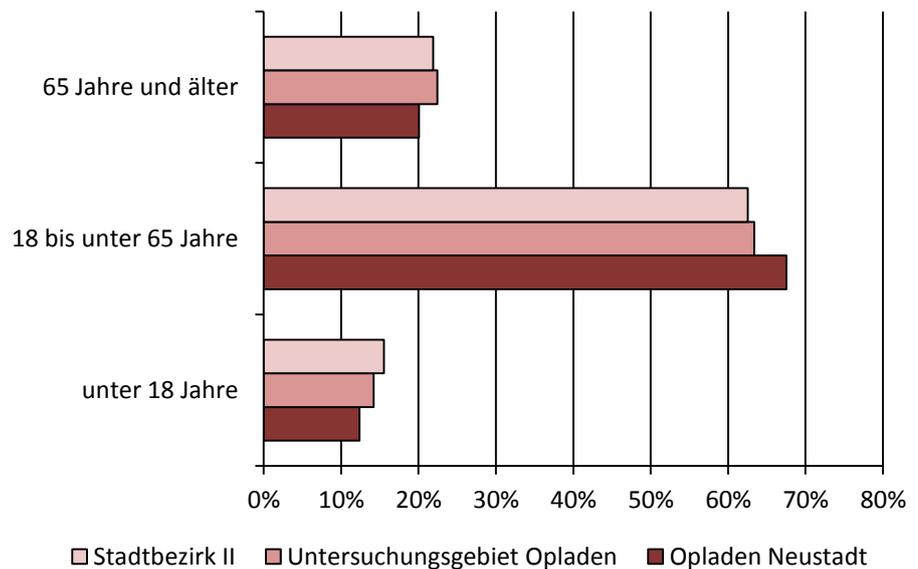


Lage

- Das Quartier Opladen-Neustadt umfasst den südlichen Bereich der Kölner Straße mit den westlich und östlich angrenzenden Wohnstraßen.
- 2.872 Einwohner (18,6 % der Gesamtbevölkerung des Untersuchungsgebietes Opladen)
- 20,1 % der Bewohner sind älter als 65 Jahre (Untersuchungsgebiet: 22,4 %)
- Arbeitslosenquote: 11,8 % (Stadt Leverkusen: 9,0 %; Stand: 31.12.2011)

Altersstruktur des Quartiers Neustadt im Vergleich

Kenndaten zur Einwohner- und Sozialstruktur

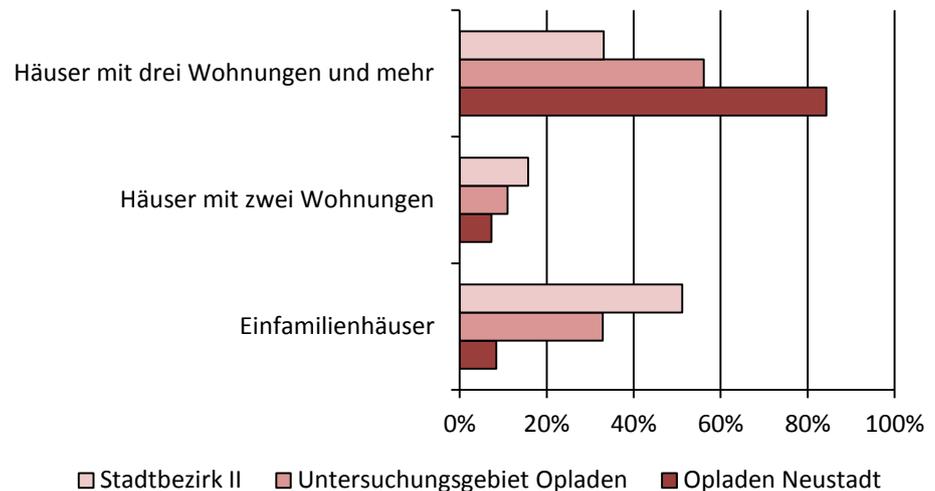


Quelle: Stadt Leverkusen
Bearbeitung: CIMA GmbH 2013

- 84,3 % der Wohnimmobilien im Quartier Neustadt sind Mehrfamilienhäuser (drei und mehr Wohnungen; höchster Wert im Untersuchungsgebiet).

Wohnraumbestand des Quartiers Neustadt im Vergleich

**Kenndaten
zum
Gebäudebestand**



Quelle: Stadt Leverkusen
Bearbeitung: CIMA GmbH 2013

Preis 265 €/ m² (Bodenrichtwert)

Infrastruktur (Auswahl) Evangelische Kirchengemeinde Opladen (Uhlandstraße)

Versorgung NETTO-Lebensmitteldiscounter an der Kölner Straße
Lebensmittelhandwerk, Kioske, Spezialitätengeschäfte in der Innenstadtlage (südliche und nördliche Kölner Straße)

**Standort-
charakterisierung**

- Die südliche Kölner Straße ist Bestandteil des innerstädtischen Einkaufsbereichs, die Lage ist als 2er-Lage zu klassifizieren. Es dominieren inhabergeführte Geschäfte.
- Die im Osten auf die Kölner Straße treffenden Stichstraßen Augustastraße und Wilhelmstraße sind durch gastronomische Angebote und freizeitorientierte Angebote (Kino Scala) bestimmt.
- Die östlich der Kölner Straße vorhandene gründerzeitliche Bebauung bietet ein hohes Potenzial für individuelles, innerstädtisches Wohnen.
- Im Osten des Quartiers findet sich an der Humboldtstraße, der Robert-Koch-Straße und der Friedrich-List-Straße die „Bahnersiedlung“, eine denkmalgeschützter Wohnbereich früherer Werksmitarbeiter mit Sanierungsbedarf.

**Städtebauliche
Struktur des
Wohnquartiers:
Gründerzeitviertel**

- Die Neustadt ist weitestgehend durch eine Bebauung in der Gründerzeitarchitektur geprägt; die Gebäude bzw. Fassaden wurden teilweise bereits saniert.
- Die klaren städtebaulichen Strukturen ergeben sich durch das rechtwinklige Straßennetz (Straße Im Hederichsfeld, Uhlandstraße, Schillerstraße, Karlstraße, Augustastraße, Wilhelmstraße) und die homogene Bebauung der Gründerzeit; nur vereinzelt sind Baulücken durch jüngere Wohnimmobilien geschlossen worden.

	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Der öffentliche Raum gewinnt durch den straßenbegleitenden Baumbestand an Attraktivität. ▪ Im Osten der Humboldtstraße (bis an die Bahntrasse) schließt sich eine in weiten Teilen sanierungsbedürftige Wohnblockbebauung aus unterschiedlichen Zeitepochen an („Bahnersiedlung“). Die Qualitäten dieses Bereichs liegen u.a. in den großzügigen Innenbereichen der Baublöcke, die über einen alten Baumbestand verfügen. Für die Siedlung bestehen Denkmalschutzauflagen.
<p>Verkehr</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Mit Ausnahme der Humboldtstraße/ Robert-Koch-Straße und der Kölner Straße sind die Wegeführungen als Einbahnstraßen geregelt, es gilt eine „Rechts-vor-Links“-Regelung als Mittel der Verkehrsberuhigung. ▪ Das Stellplatzangebot ist insgesamt als begrenzt zu bewerten.
<p>Defizite des Quartiers</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Der größte Handlungsdruck resultiert aus dem Sanierungsbedarf der „Bahnersiedlung“; ohne ein aktives Handeln droht mittel- bis langfristig eine größere Anzahl von nicht vermietbaren Wohnungen bzw. ein „Trading-Down“-Prozess. ▪ Es sind nur wenige öffentliche Grünflächen/ Aufenthaltsräume im Quartier vorhanden.
<p>Potenziale des Quartiers</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Durch die anstehende Gütergleisverlegung wird die Neustadt als Wohnstandort deutlich an Attraktivität gewinnen; die Lärmbelastung wird durch die Verlegung der Gleise und die Neubebauung entlang der neuen Bahnallee nachhaltig reduziert. ▪ Mit der Sanierung der „Bahnersiedlung“ kann in diesem Zusammenhang ein attraktives innerstädtisches Wohnquartier entstehen, das die Vorteile der zentralen innerstädtischen Lage mit den Möglichkeiten des individuellen Wohnens in den vorhandenen, zum Teil architektonisch attraktiven Gebäuden nutzt (u.a. auch für Studenten bzw. Familien, die größere Wohnungen nachfragen). ▪ Die auch zukünftig begrenzten Möglichkeiten zum Verweilen im öffentlichen Raum sind durch die Öffnung und die In-Wert-Setzung der Innenbereiche zu kompensieren.

4.3.5 Steckbrief Wohnquartier Am Kettnersbusch/ Am Rosenhügel

QUARTIER AM KETTNERSBUSCH/ AM ROSENHÜGEL



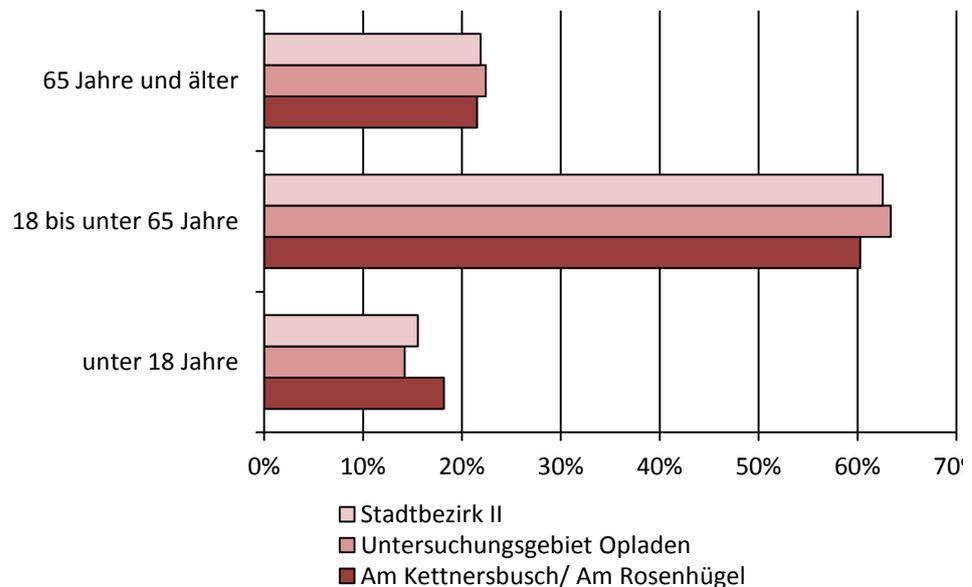
Lage

- Das Wohnquartier Am Kettnersbusch/ Am Rosenhügel befindet sich im Süden des Untersuchungsgebietes.
- Das Quartier wird im Osten durch die Bahntrasse, im Süden durch die Bonner Straße (B 8) und im Norden und Nordwesten durch eine Kleingartenanlage begrenzt.

- 1.128 Einwohner (7,3 % der Gesamtbevölkerung des Untersuchungsgebietes Opladen)
- 60,3 % der Bewohner sind zwischen 18 und 65 Jahre alt (Untersuchungsgebiet: 63,4 %)
- Arbeitslosenquote: 4,9 % (Stadt Leverkusen: 9,0 %; Stand: 31.12.2011)

Altersstruktur des Quartiers Am Kettnersbusch/ Am Rosenhügel im Vergleich

Kenndaten zur Einwohner- und Sozialstruktur

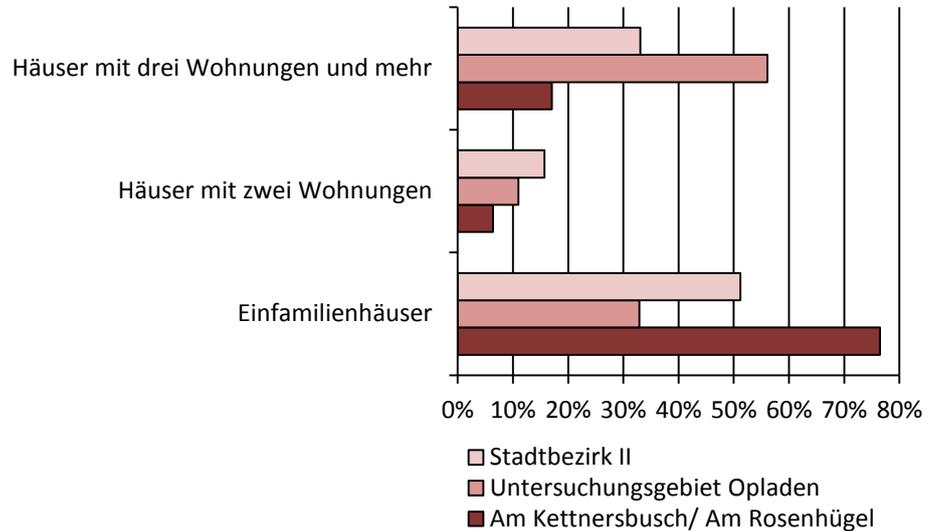


Quelle: Stadt Leverkusen
Bearbeitung: CIMA GmbH 2013

- 76,5 % der Wohnimmobilien sind Einfamilienhäuser (höchste Einfamilienhausdichte im Untersuchungsgebiet, Untersuchungsgebiet: 33 %)

Wohnraumbestand des Quartiers Am Kettnersbusch/ Am Rosenhügel im Vergleich

Kenndaten zum Gebäudebestand



Quelle: Stadt Leverkusen
Bearbeitung: CIMA GmbH 2013

Preis 235 - 290 €/ m² (Bodenrichtwert)

Infrastruktur (Auswahl) kath. Erich-Kästner-Grundschule, Kindertagesstätte Lummerland

Versorgung Das Wohnquartier Am Kettnersbusch/ Am Rosenhügel verfügt über keine eigene Versorgungsinfrastruktur; der NETTO-Lebensmitteldiscounter in der Kölner Straße bildet den nächst gelegenen Nahversorger.

**Standort-
charakterisierung**

- Das Gebiet zeichnet sich insgesamt, trotz der räumlichen Nähe zur B 8 (Bonner Straße) und den gewerblichen Nutzungen im Südosten durch eine hohe Wohnqualität aus.
- Das Quartier Am Kettnersbusch/ Am Rosenhügel ist durch Reihenhaussiedlungen und Einfamilienhaussiedlungen aus den 1950er und 1960er Jahren geprägt.
- Mehrfamilienhäuser aus dem Bestand der örtlichen Wohnungsbaugesellschaften befinden sich entlang der Kölner Straße.
- Wohnungsneubauten fügen sich vereinzelt in die gewachsenen Wohnsiedlungen ein.
- Südlich der Menchendahler Straße befindet sich das Wohnquartier „Siedlung an den Kleingärten“, weiter südlich schließt das Wohnquartier Am Kettnersbusch an; östlich der Kölner Straße liegt das Wohnquartier Am Rosenhügel.

**Städtebauliche
Struktur des
Wohnquartiers**

- Das **Wohnquartier Am Rosenhügel** ist durch eine Reihenhausbauung aus den 1950er und 1960er Jahren entstanden, teilweise sind freistehende Einfamilienhäuser vorhanden.
Die Siedlungsbereiche zwischen der Kölner Straße und der Behringstraße werden durch Mehrfamilienhäuser (zweigeschossig) dominiert.
Flächenpotenziale sind kaum noch vorhanden, vereinzelt sind Baulücken durch jüngere Neubauten bereits geschlossen worden.
Die Wohnimmobilien befinden sich zum Teil in einem sanierungsbedürftigen Zustand, bei einem erheblichen Teil der Objekte ist in den kommenden Jahren ein Generationenwechsel zu erwarten.
- Die Wohnbauung im **Bereich Am Kettnersbusch** ist maßgeblich durch Einfamilienhäuser aus den 1950er/ 1960er Jahren geprägt, vereinzelt sind Neubauimmobilien vorhanden.
Weitere Flächenpotenziale lassen sich durch eine Umstrukturierung und Neugliederung der Grundstücke mit dem alten Wohnbestand entwickeln.
- Die **Wohnsiedlung an den Kleingärten** entstand in den 1950er und 1960er Jahren; vielfach ist bereits eine Sanierung und Aufwertung der Immobilien erfolgt.
Die ansässige Bevölkerung profitiert durch die Kleingartensiedlung als weitläufige Grünfläche innerhalb des Wohnquartiers.

Verkehr

- Die verkehrliche Situation entspricht einer ruhigen Wohnlage; vielfach ist das Befahren der Straßen nur für Anlieger gestattet.
- Die innere Erschließung des Quartiers befindet sich z.T. in einem schlechten Zustand, zum Zeitpunkt der Begehung waren im Bereich Am Rosenhügel Straßenbaustellen eingerichtet.
- Die Wohnqualität wird nicht durch Durchgangsverkehre beeinträchtigt; fahrbahnbegleitende Stellplätze sind in ausreichendem Maße vorhanden.

Defizite des Quartiers

- Die inneren Erschließungsstraßen befinden sich zum Teil in einem schlechten Zustand.
- Die Nahversorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs ist nur unzureichend gegeben.

**Potenziale
des Quartiers**

- Die Nähe zur Innenstadt und die zugleich gute Anbindung an die B 8 (Bonner Straße) begründen in Kombination mit der vorhandenen Wohnbauung die Attraktivität der Wohnlage.
- Das Wohnquartier profitiert von den vorhandenen Grünzügen und Freiraumflächen (Kleingartenanlage, private Gärten etc.).
- Notwendige Sanierung der Wohnimmobilien durch private Initiative sowie eine Aufwertung des öffentlichen Raums (Straßengestaltung) können zur dauerhaften Sicherung der Wohnqualität beitragen.

4.3.6 Steckbrief Bereich Altstadt

BEREICH OPLADEN ALTSTADT



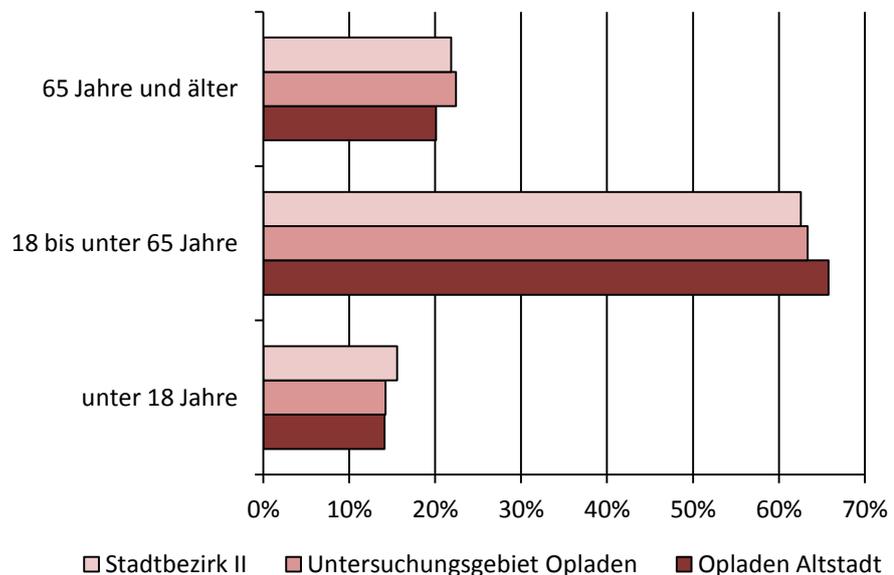
Lage

- Das Quartier Opladen-Altstadt erstreckt sich zwischen der Kölner Straße im Osten und der Bonner Straße im Norden und Westen; die südliche Begrenzung bildet die Reuschenberger Straße.¹⁷
- Innerhalb des Quartiers Altstadt befindet sich die Einfamilienhaus-siedlung Hermann-Nörrenberg-Straße/ Prießnitzstraße.

- Einwohner: 6.336 (41,0 % der Gesamtbevölkerung des Untersuchungsgebietes)
- 65,8 % der Bewohner sind zwischen 18 und 65 Jahre alt (Untersuchungsgebiet: 63,4 %)
- Arbeitslosenquote: 9,4 % (Stadt Leverkusen: 9,0 %; Stand: 31.12.2011)

Altersstruktur des Quartiers Altstadt im Vergleich

Kenn-daten zur Einwohner- und Sozialstruktur



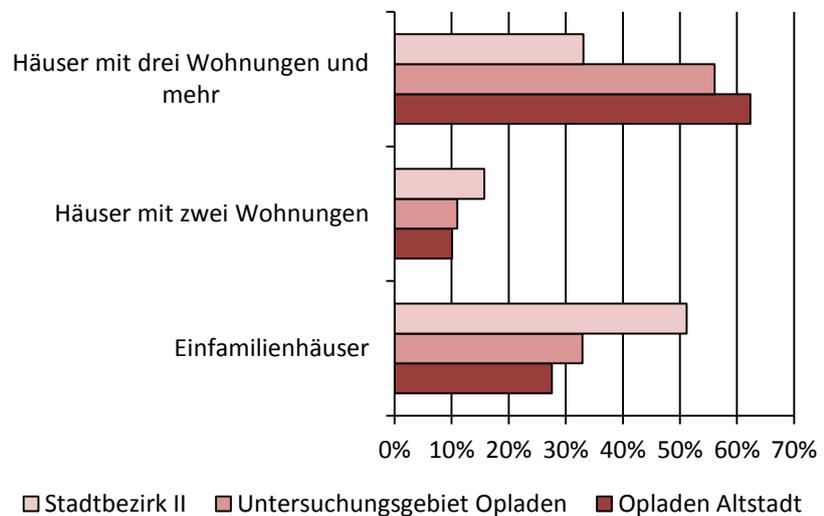
Quelle: Stadt Leverkusen
Bearbeitung: CIMA GmbH 2013

¹⁷ Weitere Bereiche westlich der BAB 3 sind dem statistischen Quartier Opladen-Altstadt zugeordnet, gehören aber nicht zum Untersuchungsgebiet.

- 62,4 % der Wohnimmobilien sind Mehrfamilienhäuser, 27,6 % Einfamilienhäuser

Wohnraumbestand des Quartiers Altstadt im Vergleich

**Kenndaten
zum
Gebäudebestand**



Quelle: Stadt Leverkusen
Bearbeitung: CIMA GmbH 2013

Preis ▪ 235 - 270 €/ m² (Bodenrichtwert)

**Infrastruktur
(Auswahl)** ▪ Kindertagesstätte, Kirche, Sozialdienst kath. Männer

Versorgung ▪ Mit dem KAUFMARK-Supermarkt in der Gerhard-Hauptmann-Straße und dem LIDL-Discounter in der Bonner Straße befinden sich zwei Nahversorger im Quartier, das Angebot wird u.a. ergänzt durch den REWE Supermarkt in der Kölner Straße.

**Standort-
charakterisierung**

- Eine klare Differenzierung oder Gliederung der Altstadt in einzelne Wohnquartiere ist nur bedingt möglich.
- Der Norden (nördlich der Altstadtstraße) wird durch eine Wohnbebauung mit drei- bis fünfgeschossigen Gebäuden aus den 1960er bis 1980er Jahren dominiert.
- Südlich der Altstadtstraße wechseln sich Siedlungsbauten, Fachwerkgebäude, Gründerzeitimmobilien und Wohnungsbau aus den 1960er bis 1980er Jahren ab.
- Der Süden des Quartiers im Standortbereich der Steinstraße ist durch Wohnungsbau des Gemeinnützigen Bauvereins Opladen (GBO) geprägt.
- Die Wohnbereiche zwischen der Kanalstraße und der Reuschenberger Straße sind maßgeblich durch Siedlungsbauten dominiert, vereinzelt sind Baulücken mit jüngeren Gebäuden geschlossen worden.
- Das Wohnquartier Hermann-Nörrenberg-Straße/ Prießnitzstraße im Westen des Quartiers Altstadt ist eine gepflegte und ruhige Wohnlage mit freistehenden Einfamilienhäusern.

**Städtebauliche
Struktur des
Wohnquartiers**

- Im Norden des Altstadt-Quartiers herrscht eine sehr enge Bebauung (einschließlich häufiger Hinterhofgebäude) vor; Grünflächen sind nur selten vorhanden.
- Im Gegensatz zum Norden sind die Innenbereiche im Süden weitestgehend unbebaut und als Grünbereiche erhalten.
- Die Wohnanlage des GBO ist ebenfalls durch ansprechende Grünbereiche geprägt.
- Flächenpotenziale sind ausschließlich in Form einer Nachverdichtung/ergänzenden Bebauung im Bereich Kanalstraße vorhanden.
- Weitere Freiflächen finden sich südlich der Reuschenberger Straße; die Hanglage steht jedoch einer Bebauung entgegen.

Verkehr

- Über den Quell- und Zielverkehr hinaus werden die inneren Erschließungsstraßen häufig auch für die Zu- und Abfahrt zur Innenstadt genutzt.
- Das Stellplatzangebot ist stark eingeschränkt, es steht insgesamt nur ein begrenztes, öffentlich zugängliches Stellplatzangebot zur Verfügung.
- Der ruhende Verkehr im Straßenraum beengt die Fahrbahn teilweise bis auf eine Fahrspur.
- Vielfach ist die Verkehrsführung als Einbahnstraße geregelt (u.a. Altstadtstraße, Münzstraße).

Defizite des Quartiers

- Das Quartier ist im Norden durch eine dichte Bebauung mit wenig öffentlichem Grün geprägt.
- Das Stellplatzangebot erscheint in weiten Teilen des Quartiers als unzureichend.

**Potenziale
des Quartiers**

- Der Süden des Quartiers profitiert von den städtebaulich einheitlichen Baustrukturen.
 - Im Norden des Quartiers könnte ein Programm zur Wohnumfeldverbesserung zur Aufwertung beitragen.
-

4.3.7 Steckbrief Standortbereich Schusterinsel

STANDORTBEREICH SCHUSTERINSEL



Lage

- Das abgegrenzte Quartier Schusterinsel umfasst das Gewerbegebiet Schusterinsel sowie die gewerblich geprägten Bereiche westlich der Wupper.

Kenndaten zur Einwohner- und Sozialstruktur

- Einwohner: 163 (1,1 % der Gesamtbevölkerung des Untersuchungsgebietes Opladen)
- 71,8 % der Bewohner sind zwischen 18 und 65 Jahre alt (Untersuchungsgebiet: 63,4 %)
- Arbeitslosenquote: 14,8 % (Stadt Leverkusen: 9,0 %; Stand: 31.12.2011)

Kenndaten zum Gebäudebestand

- 42 % der Wohnungen befinden sich in Einfamilienhäusern, 38 % entfallen auf Mehrfamilienhäuser.

Preis

- 110 €/ m² (Bodenrichtwert)

Infrastruktur (Auswahl)

- Soziale Infrastruktureinrichtungen sind nicht vorhanden.

Versorgung

- Die nächstgelegenen Nahversorger sind der KAUFMARKT-Supermarkt in der Gerhard-Hauptmann-Straße und der LIDL-Discounter in der Bonner Straße.

Standortcharakterisierung

- Der Bereich Schusterinsel ist durch gewerbliche Nutzungen bestimmt (produzierendes Gewerbe, Handwerk sowie Dienstleistungsunternehmen), Wohnnutzungen finden sich lediglich in den zugeordneten Randbereichen.

Städtebauliche Struktur des Wohnquartiers

- Das Gebiet verfügt über kein eigenständiges Wohnquartier.

4.4 Handlungskonzept: Wohnen im Zentrum von Opladen

4.4.1 „Handlungsprogramm Wohnen“ als zentrale Grundlage der Wohnbauentwicklung in Opladen

Die zukünftige Wohnraumentwicklung im Zentrum von Opladen muss als Bestandteil der Wohnbauentwicklung im gesamten Stadtgebiet verstanden werden. Der Rat der Stadt Leverkusen hat mit dem Handlungsprogramm Wohnen erstmals 2001 eine umfassende Grundlage zur gezielten Förderung und Steuerung des Wohnungsbaus beschlossen, das Konzept wurde zuletzt 2008 aktualisiert und fortgeschrieben.¹⁸

Die im Handlungsprogramm enthaltenen zentralen Kernaussagen bilden den inhaltlichen Rahmen für die Wohnbauentwicklung im Untersuchungsgebiet Opladen:¹⁹

- **Leverkusen will die heutige Einwohnerzahl bis zum Jahr 2020 halten:** Die Zielprognose geht für die Zukunft von einer stabilen Einwohnerzahl bis 2020 von rund 163.000 Einwohnern aus.
- **Leverkusen muss als Wohnstandort attraktiver werden:** Die Förderung des Wohnstandortes Leverkusen muss verbunden werden mit einer Aufwertung des Images und des Freizeitwertes von Leverkusen; die persönlichen Entscheidungen für den Wohnstandort Leverkusen sind immer eng mit diesen Qualitäten verbunden. Ein innovativer und nachhaltiger Städtebau kann die Wohnortentscheidung darüber hinaus maßgeblich positiv beeinflussen.
- **Wohnangebot für Zielgruppen schaffen:** Bis 2020 wird der Schwerpunkt des Wohnungsbaus auf dem Eigenheimbau liegen (freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser und Reihenhäuser). Damit will Leverkusen der nach wie vor hohen Nachfrage und dem in Leverkusen bestehenden Nachholbedarf nach Eigentumserwerb gerecht werden. Der Wunsch nach Eigentum soll auch einer breiteren Bevölkerung ermöglicht werden. Deshalb sind – sowohl im Eigenheimbau als auch im Geschosswohnungsbau (Eigentumswohnungen) – verstärkt preisgünstige Angebote zu schaffen.
- **Ausreichend Flächen ausweisen und mit einer stetigen Baulandpolitik die marktgerechte Baulandbereitstellung sichern:** Im Rahmen des kommunalen Bodenmanagements sind alle geeigneten bodenrechtlichen Instrumente des Baugesetzbuches und der zivilrechtlichen Möglichkeiten der Vertragsgestaltung auszuschöpfen. Für ein kommunales Bodenmanagement sind ausreichende planerisch ausgewiesene Flächen notwendig.
- **Die Sicherung und Pflege des Wohnungsbestandes gewinnt für die Wohnungspolitik wesentlich an Bedeutung:** Durch den zunehmenden Konkurrenzdruck in der Wohnungswirtschaft können insbesondere Wohnungen aus dem Bestand nur noch dann vermarktet werden, wenn sie über einen gewissen Qualitätsstandard verfügen. Neben der Errichtung neuer Wohnungen tritt daher künftig die Pflege und Weiterentwicklung der vorhandenen Bausubstanz sowie des Wohnumfeldes wesentlich stärker in den Vordergrund der Betrachtungen.
- **Zielgruppenbezogene Konzepte und Projekte sollen innovative Akzente für Wohnungspolitik und Städtebau setzen.** Dabei sind insbesondere die Themen „kosten- und flächensparendes Bauen“, „Mischung im Sinne der Mischung verschiedener Altersgruppen“, „Mischung im Sinne der Nutzungsmischung (Wohnen, Handel, Dienstleistungen)“, „Partizipation in Sinne der frühzeitigen Einbindung der künftigen Bewohner“ und „ökologisches Bauen“ zu beachten.

¹⁸ Stadt Leverkusen (2008): Leverkusener Handlungsprogramm Wohnen. Leverkusen.

¹⁹ Die nachfolgende Aufzählung stellt eine komprimierte Zusammenfassung des Handlungsprogramms dar.

4.4.2 Sollprofil des Zentrums von Opladen als Wohnstandort

Das Stadtteilentwicklungskonzept Opladen greift die im Handlungsprogramm Wohnen formulierten Zielvorstellungen der Stadt Leverkusen zur zukünftigen Wohnbauentwicklung auf und wendet diese auf die konkreten lokalen Gegebenheiten und Potenziale von Opladen an.

Als Wohnstandort hat sich das Untersuchungsgebiet Opladen in den letzten Jahren trotz schwieriger wirtschaftlicher Rahmenbedingungen (u.a. Schließung des Bahnausbesserungswerkes) durchaus behaupten können. Legt man die relevanten Kenndaten zugrunde, so fällt die Bilanz für das Untersuchungsgebiet hinsichtlich der Bevölkerungsentwicklung sogar besser aus als für die Gesamtstadt: Nach der letzten kleinräumigen Bevölkerungsstudie der Stadt Leverkusen ist für das Untersuchungsgebiet im Zeitraum 2004 – 2009 eine nahezu konstante Einwohnerentwicklung festzuhalten, während die Gesamtstadt Leverkusen einen (leichten) Bevölkerungsrückgang zu verzeichnen hatte.

Weitere Analyseergebnisse bestätigen die Potenziale des Stadtteils: Die im Rahmen der Erarbeitung des Stadtteilentwicklungskonzeptes durchgeführten Bürgerwerkstätten haben eine sehr hohe Identifikation der Opladener Bürger mit ihrem eigenen Stadtteil aufgezeigt; die in den letzten Jahren realisierten Neubauvorhaben der Wohnungsbaugesellschaften trafen auf große Nachfrage. Gleichzeitig ist für das Untersuchungsgebiet im Vergleich zur Gesamtstadt ein leicht höherer Anteil der älteren Bevölkerungsgruppen zu beobachten; auch das Mietpreisniveau liegt bislang geringfügig unter den gesamtstädtischen Durchschnittswerten.

Das Kernfazit der Analyse lautet: Das Untersuchungsgebiet Opladen ist ein etablierter Wohnstandort, der jedoch auf die sich wandelnden Ansprüchen an das Wohnen in der Zukunft reagieren muss. Dabei bieten die Flächen der neuen bahnstadt opladen einen wichtigen Handlungsspielraum.

Auch unter Berücksichtigung der Anforderungen des demografischen Wandels sind in Opladen über die laufende Sanierung vorhandener Wohnungen und den Wohnungsneubau in klassischer Form hinaus auch neue, innovative Wohnprojekte zu speziellen Themenschwerpunkten erforderlich. Neben den verschiedenen Angeboten des Wohnens im Alter sind auch neue Wohnformen (z.B. Mehrgenerationenwohnen) sowie die Förderung des preiswerten Wohnungsbaus als Instrumente zur Stabilisierung der Wohnbevölkerung zu verfolgen.

Grundsätzlich verfügt das Untersuchungsgebiet Opladen nur über wenige Innenentwicklungspotenziale in Form von unbebauten Grundstücken. Vielfach sind die noch vorhandenen Baulücken in Privateigentum und daher kaum verfügbar. Die Flächen der neuen bahnstadt opladen gewinnen daher zusätzlich an Bedeutung und bieten den notwendigen Spielraum für eine aktive Steuerung der Wohnbauentwicklung.

Neben der Realisierung neuer Wohnungen und der Sanierung bestehender Wohnimmobilien ist ein gleichgewichtiges Ziel die Sicherung und soweit möglich auch der Ausbau der vorhandenen Infrastruktur in Bezug auf öffentliche Einrichtungen, Schulen, Kindergärten, Einkaufsmöglichkeiten, medizinische Versorgung etc. Voraussetzung für eine erfolgreiche Wohnbaupolitik ist zudem der Erhalt des „Wir-Gefühls“ und das damit verbundene bürgerschaftliche Engagement für Opladen. Viele Angebote lassen sich ohne die ehrenamtlichen Aktivitäten in der Stadtteilteilarbeit heute und in der Zukunft nicht mehr darstellen.

Das Stadtteilentwicklungskonzept definiert damit das Sollprofil der Innenstadt von Opladen in Hinblick auf die Funktion als Wohnstandort wie folgt:

Sollprofil: Opladen ist ein urbaner Stadtteil ...

- mit verschiedenen Wohnquartieren unterschiedlichen Typus,
- mit Wohnraumangeboten auch für spezielle Zielgruppen,
- mit einem breiten Versorgungsangebot und einer hervorragenden Infrastruktur in fußläufiger Entfernung,
- mit einem ausgeprägten „Wir-Gefühl“ der Bürger und Bürgerinnen,
- mit einer im Stadtbild erlebbaren Historie.

Abb. 82: Bereits bestehende Vielfalt der Wohnraumangebote in der Opladener Innenstadt



Fotos: CIMA GmbH 2013

Das Handlungskonzept „Wohnen im Zentrum von Opladen“ gliedert sich in die nachfolgenden drei Themenkomplexe:

- Sicherung der bestehenden Wohnquartiere
- Förderung zukünftig verstärkt nachgefragter Wohnraumangebote
 - Neue Wohnformen als Antwort auf die Herausforderungen des demografischen Wandels
 - Angebot für studentisches Wohnen
 - Ausbau des geförderten Wohnungsbaus
- Nutzung des Wohnbauflächenpotenzials der westlichen Bahnflächen

Städtebauliche und architektonische Qualitäten des Wohnungsbaus

Als historisch gewachsener Stadtteil verfügt Opladen über zahlreiche städtebaulich und architektonisch beachtenswerte Quartiere bzw. Einzelobjekte. Die Attraktivität der gründerzeitlichen Neustadt oder die westlich des Zentrums gelegene Wohnquartiere der 1920er und 1930er Jahre leitet sich ganz wesentlich von den dort vorhandenen städtebaulichen und architektonischen Qualitäten ab. Auf den Ostflächen der neuen bahnstadt opladen ist aktuell erlebbar wie mit konkreten städtebaulichen Bildern und Ideen ein neues, qualitätsvolles Stadtquartier entstehen kann.

Das Sollprofil zum Wohnen im Zentrum von Opladen zeichnet u.a. das Bild eines urbanen Standortes mit einer im Stadtbild erlebbaren Historie. Diese Forderung verpflichtet auch zu einem entsprechenden qualitätsvollen Umgang bei der Schließung von Baulücken oder bei der Entwicklung von größeren Potenzialflächen wie den Westflächen der neuen bahnstadt opladen. Dass innovativer und städtebaulich ansprechender Wohnungsbau auch zu vergleichsweise günstigen Baukosten möglich ist, zeigte u.a. ein 2006 bundesweit durchgeführter Wettbewerb der Landesbausparkassen „Stadhäuser und Stadtwohnungen – kostengünstig und qualitätsbewusst“ (Abb. 83).²⁰

Abb. 83: Auswahl der Preisträger des LBS-Wettbewerbs „Stadhäuser und Stadtwohnungen – kostengünstig und qualitätsbewusst“

Preisträger: Jankowski Architekten Stadtplaner DWG, Köln	Preisträger: Marcus Rommel, Architekten BDA, Stuttgart	Preisträger: Carsten Lorenzen ApS, Architekt, Kopenhagen
<p>Lageplan, o. Maßstab</p>	<p>Lageplan, o. Maßstab</p>	<p>Lageplan, o. Maßstab</p>
<p>Typischer Erdgeschossgrundriss, o. Maßstab</p>	<p>Grundriss EG, 1. OG, Staffelschicht, o. Maßstab</p>	<p>Grundriss (Garten), OG (mitte), DG (oben), o. Maßstab</p>
<p>Kosten (KG 300 (Bauwerk) und KG 400 (techn. Anlagen)): 993,94 €/ m² WF vorh. WF: Ø 165,00 m²</p>	<p>Kosten (KG 300 (Bauwerk) und KG 400 (techn. Anlagen)): 1.097,20 €/ m² WF vorh. WF: Ø 250,00 m²</p>	<p>Kosten (KG 300 (Bauwerk) und KG 400 (techn. Anlagen)): 1.065,00 €/ m² WF vorh. WF: Ø 148,00 m²</p>

Quelle: Bundesgeschäftsstelle Landesbausparkassen im Deutschen Sparkassen- und Giroverband e.V. (2006): LBS-Wettbewerb „Stadhäuser und Stadtwohnungen - kostengünstig und qualitätsbewusst“. Berlin.

²⁰ Bundesgeschäftsstelle Landesbausparkassen im Deutschen Sparkassen- und Giroverband e.V. (2006): LBS-Wettbewerb „Stadhäuser und Stadtwohnungen - kostengünstig und qualitätsbewusst“. Berlin.

Eine Voraussetzung für die Erreichung dieses Ziel sind geeignete Planungsprozesse wie sie z.B. auch auf der östlichen Seite der neuen Bahnstadt Opladen durchgeführt wurde. Es ist zu prüfen, in welcher Form auch für die Westseite geeignete Grundlagen geschaffen werden können. Zum anderen ist eine intensive und qualifizierte Bauberatung angeraten, um die Wünsche und Vorstellungen von Bauherren und Investoren mit den stadtplanerischen Vorstellungen in Einklang zu bringen. Auch hierzu konnten auf der Ostfläche der neuen Bahnstadt Opladen bereits vielfältige Erfahrungen gesammelt werden.

Flexibilisierung der Wohngebäude

Sowohl für einzelne Neubauvorhaben im Bestand als auch für eine Wohnbebauung auf den Westflächen der neuen Bahnstadt Opladen ist eine möglichst hohe Flexibilität in der Architektur Voraussetzung, um auf heute noch nicht abschließend abzusehende Veränderungen des Wohnungsmarktes und der Wohnraumanforderungen reagieren zu können.

Gehört die Zweit- oder Drittverwertung von Gewerbeimmobilien aufgrund der kurzen Lebenszyklen von Produktionsprozessen inzwischen zum Standard der Planung von Gewerbeobjekten, findet dies bislang nur in Einzelfällen beim Wohnungsbau Beachtung. Die in Abb. 84 dargestellten Grundrisse einer Stadtvilla in Münster illustrieren das breite Spektrum der möglichen Nutzungen, wenn bei der Planung u.a. auf tragende Innenwände weitgehend verzichtet wird.

Abb. 84: Flexible Nutzungsmöglichkeiten der Wohnungen einer Stadtvilla in Münster



Quelle: Eichener, Volker (2008): Traditionalisten - Hedonisten – Performer - Wer will wie und wo wohnen? Vortrag zur Veranstaltung „Wohnen im Wandel. Neue Wohnmodelle für die Stadt“ am 23.01.2008 in Münster.

Es sind u.a. dargestellt:

- Grundstruktur: Flexible Raumaufteilung durch Verzicht auf tragende Innenwände (Skizze C, links)
- Entwurf für konventionelle Familie mit kleinem Kind und Wunsch nach großem Wohnzimmer (Skizze C, links)
- Entwurf für Familie mit zwei Kindern (Küche offen oder geschlossen) (Skizze A, rechts)
- Entwurf für Familie mit älterem Kind, anderem Haushaltsmitglied oder Arbeitsraum (Skizze A, links)

4.4.3 Sicherung der bestehenden Wohnquartiere

Die heute bereits vorhandenen besonderen Wohnqualitäten von Opladen beruhen maßgeblich auf der Vielfalt der unterschiedlichen Quartiere, die u.a. „Wohnen im Grünen“ (z.B. im Wohnquartier Ruhlach) oder das individuelle innerstädtisches Wohnen (z.B. in der Neustadt) ermöglichen.

Die bestehenden Wohnquartiere sind daher in ihrer Funktion und in ihrer eigenen Attraktivität zu erhalten und zu fördern. Ein zentraler Punkt im Handlungskonzept Wohnen in Opladen sollte entsprechend die Sicherung der bestehenden Wohnquartiere sein.

Als Pendant zu den Neubauvorhaben auf den Flächen der neuen bahnstadt opladen sollten Funktionschwächen in den bestehenden Quartieren beseitigt sowie sanierungsbedürftige und leer stehende Wohnimmobilien saniert werden.

Den räumlichen Schwerpunkt der Innenentwicklung sollte dabei die sogenannte Bahnersiedlung im Osten des Projektgebietes darstellen. Zum einen gehören die im Eigentum einer Wohnungsbaugesellschaft gehörenden Objekte zu den Wohngebäuden mit dem größten Sanierungsbedarf, zum anderen kommt der Bahnersiedlung eine zentrale Scharnierfunktion zur planerisch gewünschten engen städtebaulichen und funktionalen Verbindung zwischen den Westflächen der neuen bahnstadt opladen und der heutigen Innenstadt zu.

➔ **Projekt 15: Erhalt und In-Wertsetzung der Bahnersiedlung (s. S. 176)**

Weiterhin gilt es, die noch vorhandenen Flächenpotenziale im Bestand in Form von unbebauten oder mindergenutzten Einzelgrundstücken oder Wohnblöcken für ergänzende Wohnbebauungen zu nutzen. Nach der durchgeführten städtebaulichen Analyse verfügt das Untersuchungsgebiet Opladen jedoch nur über geringe Innenentwicklungspotenziale in Form von unbebauten Grundstücken. Eines der wenigen größeren ungenutzten Areale bildete das ehemalige Hallenbad-Gelände, auf dem der Gemeinnützige Bauverein Opladen 2011/ 2012 insgesamt 40 Wohneinheiten realisierte.

Neben der Bebauung von freien Einzelgrundstücken im Bestand bietet sich aus gutachterlicher Sicht vor allem die Möglichkeit, durch eine Neuordnung und Verdichtung bestehender Innenbereiche von größeren Baublöcken zusätzlichen Wohnraum zu schaffen. In diesem Zusammenhang zu prüfen sind die Entwicklungsmöglichkeiten des Baublocks Bracknellstraße/ Gartenstraße/ Kanalstraße/ Birkenbergstraße (Abb. 85). Es handelt sich hierbei um ein sehr großes Areal, in dessen Innenbereich sich sowohl private Gärten als auch wenig oder nicht genutzte unbebaute Privatgrundstücke und gewerbliche Nutzungen finden. Einschränkend muss an dieser Stelle konstatiert werden, dass die Entwicklung eines solchen Bereichs von den Eigentumsverhältnissen und der Bereitschaft der Eigentümer für Investitionen und Veränderungen abhängt.

➔ **Projekt 16: Innenentwicklung Baublock Bracknellstraße/ Gartenstraße/ Kanalstraße/ Birkenbergstraße (s. S. 177)**

Abb. 85: Nutzung vorhandener Innenentwicklungspotenziale: Baublock Bracknellstraße/ Gartenstraße/ Kanalstraße/ Birkenbergstraße



Karte: CIMA GmbH 2013
Luftbild: www.maps.google.de

4.4.4 Zukünftig verstärkt nachgefragte ergänzende Wohnraumangebote

4.4.4.1 Neue Wohnformen als Antwort auf den demografischen Wandel

Das derzeitige Wohnraumangebot in Opladen wird dominiert von Mehrfamilienhäusern und klassischen Einfamilienhäusern. Hinzu kommen die bestehenden Angebote für ältere Bürger mit Ein- und Zweibettzimmern und den entsprechenden Betreuungsangeboten sowie Angeboten der Kurzzeitpflege (u.a. Haus Upladin). Spezielle Wohnformen (z.B. Wohngemeinschaften) finden sich in Opladen nur in Form von kleineren Einzelprojekten.

Sowohl die Wissenschaft als auch die Immobilienwirtschaft haben durch Umfragen und Studien die Konsequenzen des demografischen Wandels für den Wohnungsbau untersucht, u.a. sind an dieser Stelle das Institut für Wohnungswesen, Immobilienwirtschaft, Stadt- und Regionalentwicklung an der Ruhr-Universität Bochum (InWIS) und das Institut für Landes- und Stadtentwicklungsforschung in Dortmund zu nennen.

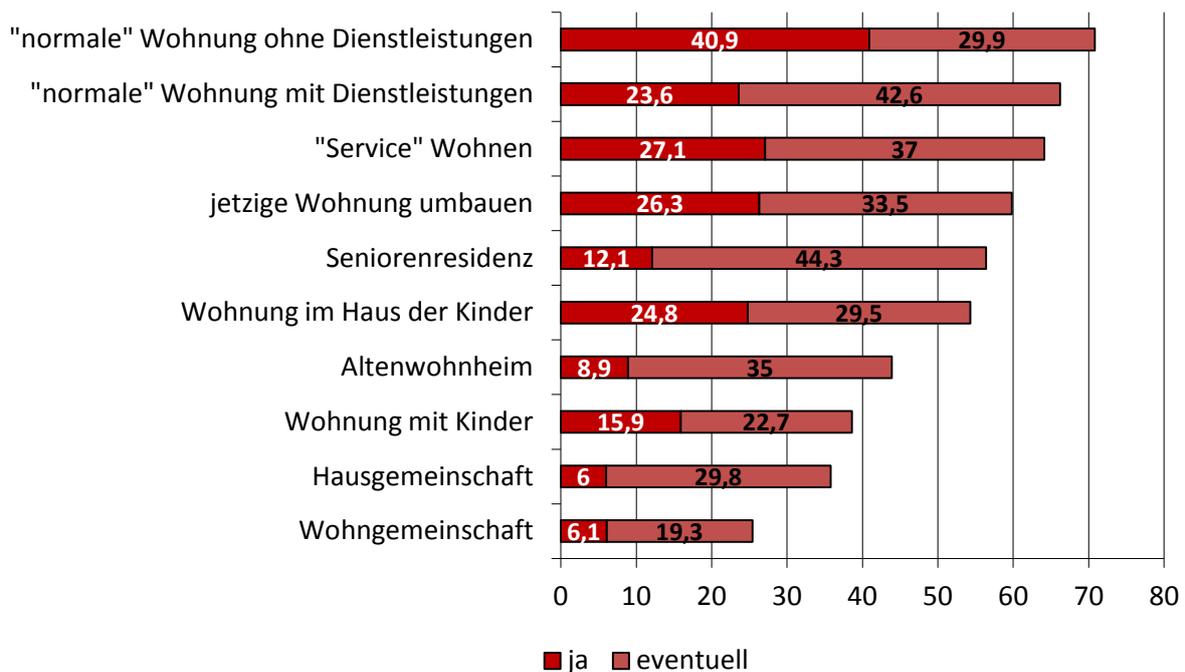
Unverkennbar ist dabei, dass der demografische Wandel, der unter dem Schlagwort „Wir werden älter, weniger und bunter“ zusammengefasst wird, auch zu nachhaltigen Veränderungen der Wohnraumnachfrage und zu einer Aufspaltung der bislang sehr einheitlichen Wohnansprüche der einzelnen Altersgruppen in eine Vielzahl von sehr unterschiedlichen Wohnformen führen wird.

Wirtschaftliche Rahmenbedingungen (z.B. verfügbares Einkommen), technische Möglichkeiten (z.B. mobile Rufsysteme in Notfällen), politische Vorgaben (z.B. Bestimmungen der Pflegeversicherung) und soziale Veränderungen (geänderte Erwartungen an das Leben im Alter) beeinflussen zum Beispiel die Entscheidung der bevorzugten Wohnform im Alter maßgeblich. In einer InWIS-Umfrage unter Bürgern ab 55 Jahren bevorzugten weiterhin die meisten die eigene Wohnung ohne spezielle Unterstützung; das traditionelle Altenheim wurde nur von 9 % der Befragten ausdrücklich als vorstellbare Wohnform im Alter genannt. Deutlich stärker favorisiert wurden hingegen Wohnformen mit unterstützenden Angebo-

ten. Die Sorge um die notwendige Unterstützung/ Pflege im Alter hat offensichtlich zu einem Umdenken geführt; die Einführung der Pflegeversicherung mit der erweiterten Möglichkeit der ambulanten Pflege bei gleichzeitig laufend steigenden Kosten für die stationäre Pflege fördert diesen Prozess.

Die Umfrage belegt: Investoren und Betreiber von Wohnungen für ältere Bürger müssen ihre Angebote vielmehr als in der Vergangenheit über die reine Vermietung von Wohnraum hinaus erweitern.

Abb. 86: Vorstellbare Wohnformen im Alter
(in % der Befragten (Mieter, älter als 55 Jahren))



Grundlage: InWIS Institut für Wohnungswesen, Immobilienwirtschaft, Stadt- und Regionalentwicklung an der Ruhr-Universität Bochum Befragung von Mietern in Westdeutschland über 55 Jahre

Quelle: Eichener, Volker (2006): Demografische Entwicklung im Saarland. Vortrag zum Fachkongress Zukunft Saarland – Wohnen und Leben im Alter. Saarbrücken 20.11.2006.

Die Stadt Leverkusen geht in der aktuellen Fortschreibung des Handlungsprogramms Wohnen von einem gesamtstädtischen Bedarf von rd. 2.000 neu zu errichtenden altengerechten Wohnungen aus; davon sollten etwa ein Viertel in Form von betreuten Seniorenwohnanlagen (500 WE) entstehen.²¹ Zum Vergleich: nach Angaben der Stadt Leverkusen existieren derzeit in den bestehenden Einrichtungen rd. 220 altengerechte Wohnungen. Dies unterstreicht den zu erwartenden Bedarf in diesem Teilsegment des Wohnungsmarktes.

Die Diskussion um die Bedeutung des demografischen Wandels für die zukünftige Wohnbauentwicklung würde aber zu kurz greifen, wenn sie sich allein auf die Frage des Wohnens im Alter beschränkt. Zu den nachgefragten neuen Wohnformen gehören u.a. auch:

- Nachbarschaftliches Wohnen in Form von Wohngemeinschaften etc.
- Kombination von Wohnen und Arbeiten in einem Gebäude

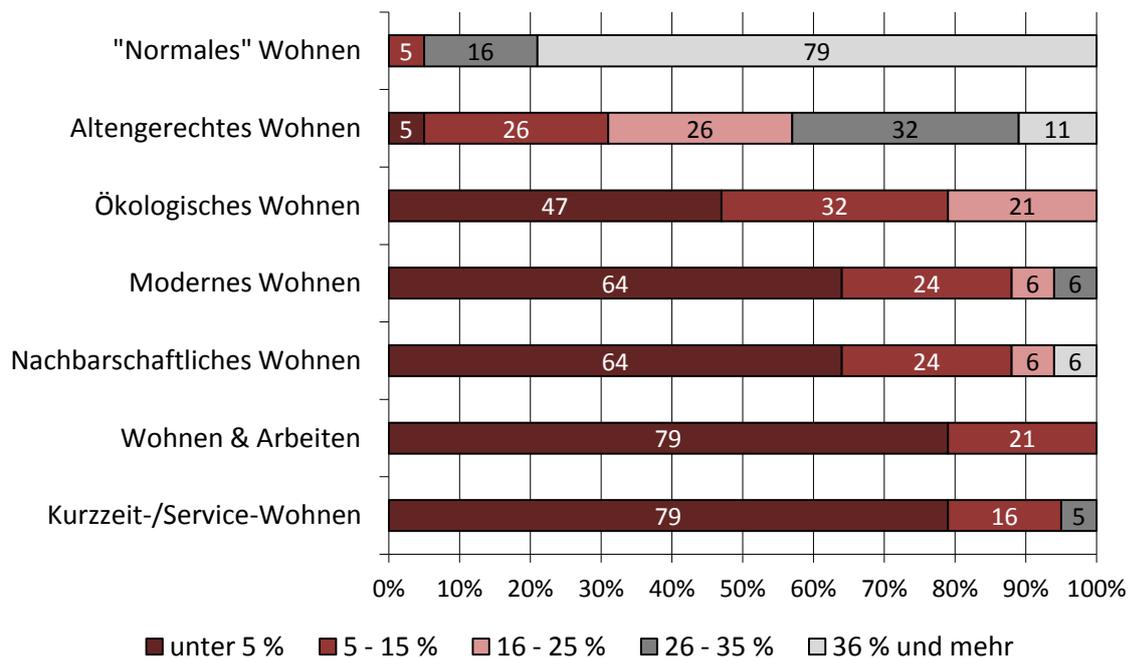
²¹ Stadt Leverkusen (2008): Leverkusener Handlungsprogramm Wohnen. Leverkusen.

- Wohnen unter Inanspruchnahme neuer IT- und Kommunikationstechniken, z.B. intelligente Formen der Energiesteuerung (Smart Home)
- Wohnen unter Beachtung ökologischer Vorgaben

Gleichzeitig ist einschränkend darauf hinzuweisen, dass auch in Zukunft die traditionelle Wohnung ohne besondere Ausstattungsmerkmale oder spezielle Ansprüche der Bewohner der vorherrschende Wohnungstyp bleiben wird. In einer aktuellen Umfrage von Georg Consulting, Hamburg, sahen 79 % der befragten Wohnungsunternehmen den zukünftigen Anteil der „normalen“ Wohnung bei 36 % und mehr (Abb. 86). Die Mehrzahl der speziellen Wohnformen wurde nur eine Nischenfunktion zugebilligt; die weit überwiegende Mehrheit der Befragten sahen hier nur Marktanteile von max. 15 % als realistisch an.

Eine klare Ausnahme stellt lediglich das Thema Altengerechtes Wohnen dar: Ein Drittel der Befragten sieht hier einen Marktanteil von 26 – 35 %, ein weiteres Viertel schätzt den Marktanteil auf ca. 16 – 25 %. Jeder zehnte Befragte sieht das Altengerechte Wohnen sogar als eine der wichtigsten Wohnformen der Zukunft und geht von einem Marktanteil von mindestens 36 % aus. Wertend ist darauf hinzuweisen, dass sich viele Wohnungsunternehmen durch eine vergleichsweise konservative Unternehmenspolitik auszeichnen und neuen Formen des Wohnens wenig aufgeschlossen sind. Die Umfrageergebnisse sind vor diesem Hintergrund umso beachtenswerter.

Abb. 87: Erwartete Marktanteile neuer Wohnformen in Deutschland 2020
(in % der befragten Wohnungsunternehmen)



Quelle: Georg Consulting (2012): Bundesweite Befragung von 325 Wohnungsunternehmen. Hamburg. Rücklaufquote: 16 %
 Bearbeitung: CIMA GmbH 2013

Berücksichtigt man die vorhandenen Angebote in Opladen, so ist zu erkennen, dass das Spektrum an altengerechten Wohnungen in seinen unterschiedlichen Formen (barrierefreies Wohnen, Wohnen mit unterstützenden Serviceangeboten, betreutes Wohnen) bereits angeboten wird bzw. ein Ausbau durch die vorhandenen Einrichtungen oder die örtlichen Wohnungsbaugesellschaften zu erwarten ist.

Bislang noch nicht in Form eines größeren Vorhabens realisiert worden ist in Opladen ein Angebot des Nachbarschaftlichen Wohnens in der Innenstadt. Die neue Bahnstadt Opladen sieht vor, für die Ostfläche auf einer Teilfläche das Bauen in Baugruppen zu realisieren und fördert die Bildung entsprechender Planungs- und Baugemeinschaft.

Die Förderung des nachbarschaftlichen Wohnens mit einer gezielten Mischung der Altersgruppen und des Familienstandes kann einen wichtigen Beitrag zur gewünschten Vielfalt von Wohnquartieren darstellen und einer Monostruktur entgegen wirken.

Derartige Projekte werden zumeist im Zusammenhang mit Neubauvorhaben realisiert. Bei der Planung wird das nachbarschaftliche Wohnen und die Mischung der Bewohner von Anfang an durch einen gezielten Mix der Wohnungsgrößen und die Anlage von Gemeinschafts- und Begegnungsräumen berücksichtigt. Interessierte Mieter bzw. Käufer werden vielfach frühzeitig bereits in die Planungsphase mit einbezogen, um die individuellen Vorstellungen der späteren Nutzer von Anfang an berücksichtigen zu können. Im Vergleich zu traditionellen Neubauvorhaben erfordern diese Vorhaben eine entsprechend aufwändigere Planung und Vorbereitung. Da u.a. Gemeinschaftseinrichtungen oder die freie Zugänglichkeit und gemeinsame Nutzung der Außenanlagen häufig Bestandteile der Projekte sind, müssen auch entsprechende eigentumsrechtliche Vereinbarungen getroffen werden.

Für das Untersuchungsgebiet ist ein Projekt zum Nachbarschaftlichen Wohnen/ Mehrgenerationenwohnen für die westlichen Bahnflächen zu prüfen. Hier stehen die erforderlichen Entwicklungsflächen zur Verfügung; sollten das Baugruppen-Projekt auf der Ostfläche erfolgreich verlaufen, verfügt die nbsO über die erforderliche Praxiserfahrung in der Planung und Realisierung derartiger Projekte. Da sich die Wohnbedingungen zwischen den Ost- und Westflächen deutlich voneinander unterscheiden und beide Standorte auch zeitlich versetzt zueinander entwickelt werden, steht ein Projekt zum Mehrgenerationenwohnen nicht in Konkurrenz zu den geplanten Baugruppen auf der Ostfläche.

Zwei Praxisbeispiele für Mehrgenerationenwohnen sind in Abb. 88 dargestellt.

➔ **Projekt 17: Mehrgenerationenwohnen in Opladen (s. S. 178)**

Abb. 88: Praxisbeispiele für Mehrgenerationenwohnen in Bonn und Dortmund

Referenzprojekt: Mehrgenerationenwohnen in der Amaryllis eG, Bonn

Das Wohnraumangebot der Amaryllis eG in Bonn umfasst 30 abgeschlossene Wohneinheiten, darunter Reihenhäuser und Wohnungen. Eine eigene Seniorenetage mit drei Appartements und einem gemeinsamen Wohn- bzw. Aufenthaltsraum bildet das Zentrum der Wohnanlage. Für alle (bis zu 60 Bewohner) zu nutzen ist ein großer Gemeinschaftsbereich (170 m²) mit Küche, ein gemeinsames (Ess-) Zimmer, Werkstätten und andere Gemeinschaftseinrichtungen sowie ein Gästeappartement und eine gemeinsame Waschküche.

Laubengänge verbinden die Gebäude miteinander, die Außen- und Gartenanlagen sind für alle Bewohner zugänglich. Die gesamte Bauweise ist barrierefrei geplant und umgesetzt. Sechs Wohnungen werden aus Mitteln des sozialen Wohnungsbaus öffentlich gefördert.



Quelle: www.amaryllis-bonn.de

Referenzprojekt: Generationenübergreifendes Wohnprojekt Tremonia, Dortmund

Das Wohnprojekt Tremonia befindet sich am südwestlichen Rand der Dortmunder Innenstadt. Insgesamt sind hier 18 Wohnungen mit Garten, Balkon oder Dachterrasse entstanden. Die Wohneinheiten haben eine Wohnfläche zwischen 35 m² und 126 m². Das Wohnprojekt umschließt einen gemeinsamen Innenhof mit einem Spiel- und Grillplatz. Die Zugänge und die komplette Erschließung der Wohnanlage sind barrierefrei gestaltet.



Quelle: www.wohnrewir.de

4.4.4.2 Angebot für studentisches Wohnen

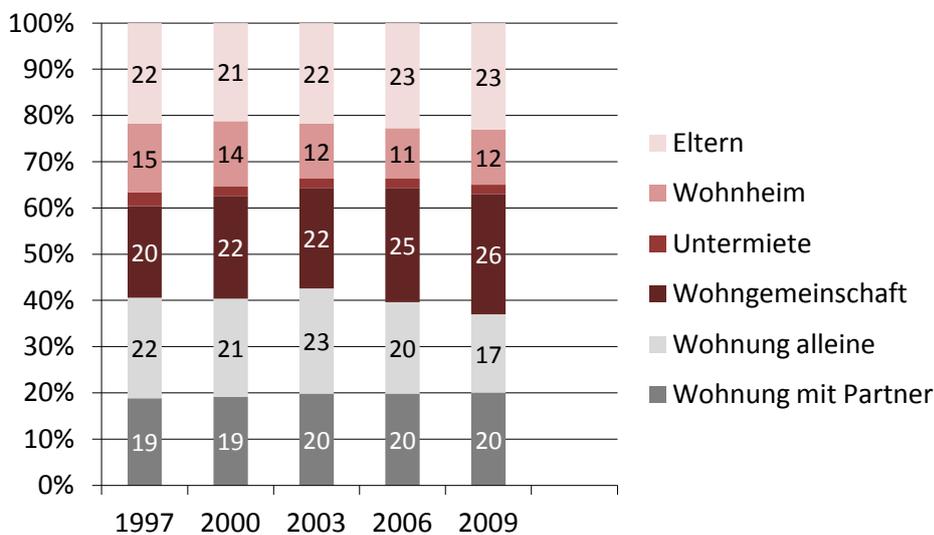
Auf den Ostflächen der nbso entsteht aktuell der Campus Leverkusen, der als Teil der Fachhochschule Köln die Studiengänge Technische Chemie und Pharmazeutische Chemie anbietet. Der Lehrbeginn am Campus Leverkusen ist zum Wintersemester 2015/ 2016 geplant. Zu einem späteren Zeitpunkt sollen die Studiengänge Physikalische Technik mit Logistik und Sicherheitstechnik am Campus Leverkusen ergänzend gelehrt werden. In einer ersten Stufe werden 500 Studenten, im Endausbau rd. 2.000 Studierende in Leverkusen-Opladen erwartet.

Studentischer Wohnraum wird zukünftig auf dem Gelände der nbso für 65 Studenten in einem Studentenwohnheim mit möblierten 1-Raum-Appartments und Kleinküchen angeboten. Mit diesem Angebot wird zunächst die im NRW-Landesdurchschnitt bestehende Unterbringungsquote von Studenten in öffentlich geförderten Wohnheimen bzw. Wohnplätzen erfüllt (10,65 %)²², langfristig wird aber bei Umsetzung der vorliegenden Ausbauplanung für die Hochschule ein weiteres Wohnheim erforderlich sein.

Wie Abb. 89 zeigt, decken die öffentlich geförderten Studentenwohnheime nur ein kleines Teilsegment der studentischen Wohnraumnachfrage ab. Bereits kurz- und mittelfristig ist davon auszugehen, dass die Nachfrage nach preiswertem Wohnraum in Opladen zunehmen wird. Nachgefragt werden hier insbesondere kleine Wohnungen für eine Person bzw. größere Wohnungen, die sich für Wohngemeinschaften eignen.

➔ **Projekt 18: Studentisches Wohnen in Opladen (s. S. 179)**

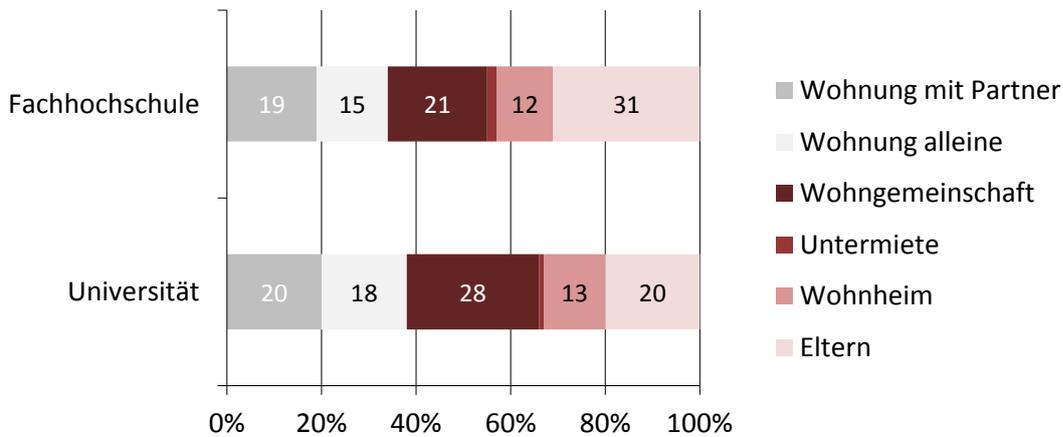
Abb. 89: Wohnform der Studierenden in Deutschland 1997 – 2009



Quelle: Bundesministerium für Bildung und Forschung 2010
Bearbeitung: CIMA GmbH 2013

²² Deutsches Studentenwerk (2012): Wohnraum für Studierende. Statistische Übersicht 2012. Berlin.

Abb. 90: Wohnform der Studierenden nach Hochschulart

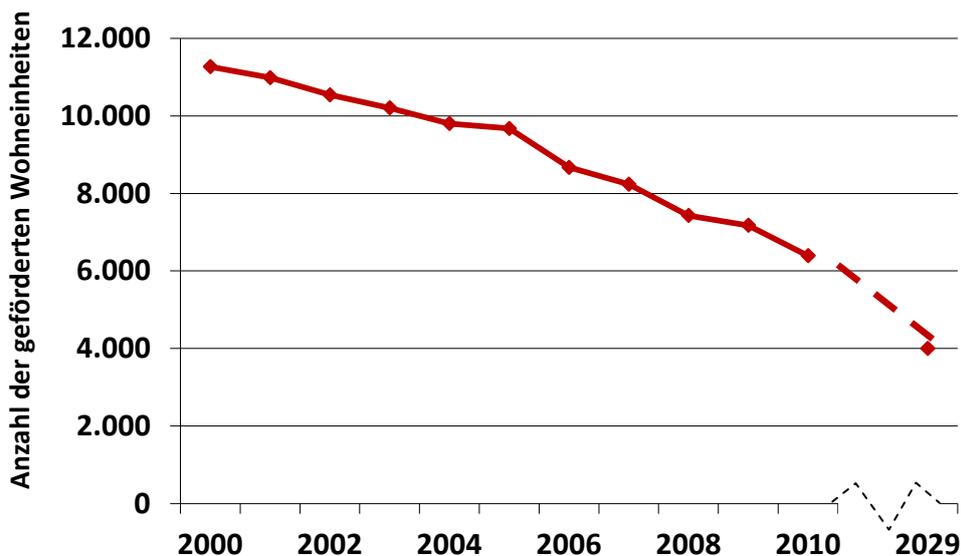


Quelle: Bundesministerium für Bildung und Forschung 2010
Bearbeitung: CIMA GmbH 2013

4.4.4.3 Ausbau des geförderten Wohnungsbaus

Sowohl der Bestand an preiswerten (geförderten) Wohnungen als auch der Neubau von gefördertem Wohnraum ist in Leverkusen deutlich rückläufig und wird sich auf Basis einer vorliegenden Prognose der NRW Bank weiterhin negativ entwickeln. Im Jahr 2000 verfügte die Stadt Leverkusen insgesamt über ca. 11.300 öffentlich geförderte Wohnungen. Bis zum Jahr 2010 hat sich der Bestand insbesondere aufgrund des Auslaufens von Bindungsfristen auf rd. 6.400 reduziert (- 43 %). Bis zum Jahr 2029 wird sich der Bestand an preisgünstigen Wohnungen um weitere 2.400 Wohnungen verringern.

Abb. 91: Entwicklung des geförderten Wohnungsbaus in Leverkusen



Quelle: Stadt Leverkusen 2012 (Fortschreibungsdaten der NRW-Bank aus dem Jahr 2011)
Bearbeitung: CIMA GmbH 2013

Parallel zur dargestellten negativen Entwicklung des Wohnungsbestandes im geförderten Wohnungsbau ist die Nachfrage nach preiswertem Wohnraum in Leverkusen dennoch gleichbleibend. Die Anzahl der Bewohner Leverkusens mit einem Wohnberechtigungsschein (WBS) ist seit langem auf einem stagnierenden Niveau. Gemäß einer Studie der Stadt Leverkusen zum preiswerten Wohnungsbau in Leverkusen haben 44 % der Leverkusener Bevölkerung und 49 % der Haushalte in Leverkusen die Berechtigung auf einen Antrag des WBS.²³ Die Folge ist eine zunehmende Anspannung im preiswerten Wohnungssegment durch einen Rückgang des Angebots bei gleichbleibender bzw. einem zu erwartenden Anstieg der Nachfrage.

Insbesondere vor dem Hintergrund des demografischen Wandels ist es von besonderer Bedeutung, die Anzahl der sozial geförderten Wohnungen zu erhalten bzw. weiter auszubauen. In Opladen besteht einerseits die Möglichkeit bestehenden Wohnraum als sozial geförderten Wohnraum umzufunktionieren, andererseits stehen auf den Westflächen der neuen Bahnstadt Opladen größere Flächenpotenziale zur Verfügung, die zumindest zu einem bestimmten Prozentsatz im Rahmen des geförderten Wohnungsbaus entwickelt werden können.

Die Empfehlung nach einer Erhöhung des öffentlich geförderten Wohnungsbaus entspricht der öffentlichen Diskussion auf Landesebene und in den Kommunen von NRW. Der Einsatz von Landesmitteln unterliegt der Zuständigkeit des Landes, so dass die Handlungsmöglichkeit der Stadt Leverkusen in diesem Bereich stark eingeschränkt ist. Daher sollte die Stadt Leverkusen auch unabhängig von der zukünftigen Wohnbauförderung des Landes Anreizsysteme für private Investitionen in bezahlbaren Wohnraum entwickeln. Die Sicherung von preiswertem Wohnraum ist ohne öffentliche Förderung kaum vorstellbar. Aus städtebaulicher und sozialpolitischer Sicht sollte dabei nicht mehr die Realisierung größerer Einheiten öffentlich geförderter Wohnungen an einem Standort in Blickpunkt stehen, sondern die Sicherung einer bestimmten Mindestquote bei größeren Neubauvorhaben. Derartige Regelungen sollten u.a. Eingang in die kommunale Liegenschaftspolitik oder die Vergabe von Baurecht finden.

➔ **Projekt 19: Ausbau des geförderten Wohnungsbaus (s. S. 180)**

²³ Quelle: Interne Untersuchung der Stadt Leverkusen, FB Stadtplanung und Bauaufsicht (2012).

4.4.5 Wohnbauflächenpotenzial der westlichen Bahnflächen

Mit den westlichen Bahnflächen der nbso stehen innenstadtnahe Entwicklungsflächen für neuen Wohnraum in Opladen zur Verfügung. Sowohl aus stadtentwicklungspolitischen Gründen als auch unter dem Gesichtspunkt der Vermarktung der Westflächen sollte dabei eine mit der Wohnraumnachfrage in Opladen bzw. im gesamten Stadtgebiet abgestimmte Flächenentwicklung verfolgt werden.

Zunächst ist festzuhalten, dass die Westflächen aufgrund der räumlichen Lage und der Siedlungsstruktur nur für den Mehrgeschosswohnungsbau in Frage kommen. Damit beantwortet sich direkt die Frage nach einer möglichen Konkurrenzsituation zu der Wohnbauflächenentwicklung auf den östlichen nbso-Flächen. Da hier mehrheitlich Ein- und Zweifamilienhäuser entstehen, stehen die Westflächen nicht in direkter Konkurrenz zu den Ostflächen. Es kommt hinzu, dass auf der östlichen Seite die Entwicklung und Vermarktung der Grundstücke bereits fortgeschritten ist, während die westlichen Flächen voraussichtlich erst 2018 – 2020 für eine Bebauung zur Verfügung stehen.

Aus den funktionellen Rahmenbedingungen, dem Zuschnitt, der räumlichen Lage und den Nutzungen im Umfeld ergeben sich für Wohnnutzungen auf den Westflächen folgende Vorgaben:

Der nördliche Abschnitt kommt aufgrund der verkehrlichen Vorgaben (Bahn, Bus) und der Forderung nach einer Ansiedlung von attraktiven Einzelhandelsbetrieben als Magneten für die Opladener Innenstadt für eine Wohnnutzung nicht oder nur sehr untergeordnet in Frage. In der Praxis finden sich zwar regelmäßig Beispiele für Wohnnutzungen oberhalb von Einzelhandelsflächen (z.B. Rathausgalerie in Dormagen). Da es sich im vorliegenden Fall aber bei der Entwicklungsfläche für das vorgeschlagene größere Einzelhandelsobjekt („Das Carrée“, s. auch Kap. 3.4.3) um ein Grundstück mit einer vergleichsweise geringen Breite und Größe handelt, auf der neben den Verkaufsflächen und Nebenflächen auch die notwendigen Stellplätze untergebracht werden müssen, wird das Potenzial für ein attraktives Wohnen oberhalb der Handelsflächen aus gutachterlicher Sicht als vergleichsweise gering eingestuft. Grundstätzlich wird jedoch auch eine Wohnnutzung in den Obergeschossen befürwortet.

Damit konzentriert sich die Frage einer Wohnentwicklung im Wesentlichen auf den mittleren Abschnitt der westlichen Bahnflächen. Es handelt sich damit um den zentralen Abschnitt der Westflächen, der im Osten an die neue Bahnallee und im Westen an die bestehende Wohnbebauung der Neustadt (u.a. Bahnersiedlung) angrenzt.

Die Vorzüge dieser Entwicklungsfläche für eine Wohnbebauung lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- Nachbarschaft zum innerstädtischen Einkaufsbereich Kölner Straße mit dem dort vorhandenen breiten Einkaufsangebot
- breites Angebot an sozialer Infrastruktur (Kindertagesstätten, Haus Upladin etc.), medizinischer Versorgung (u.a. Krankenhaus Sankt Remigius, Fachärzte der Innenstadt) in fußläufiger Entfernung
- vorhandene kulturelle Einrichtungen und sonstige freizeitbezogene Angebote von Opladen (Gastronomie)
- fußläufige Erreichbarkeit der Bahnstation Opladen mit Verbindungen in Richtung Köln und Düsseldorf
- Nähe zum zukünftigen Campus Leverkusen der Fachhochschule Köln
- Chance zur Entwicklung eines größeren zusammenhängenden Wohnquartiers unter Vermeidung von Gemengelagenproblematiken etc.

Die Aufzählung verdeutlicht die Perspektiven der westlichen Bahnflächen als Standort für das immer stärker nachgefragte innerstädtische Wohnen.

Abb. 92: Wohnbauprojekt „Südliche Furth“ in Neuss



Oben: Luftbild ursprünglicher Zustand, Ansicht ehem. Containerbahnhof - Mitte: städtebaulicher Rahmenplan, Neubebauung Bahnseite mit passivem Lärmschutz, Blick in Innenbereich - Unten: Gruppen- und Pflegewohnungen für ältere oder pflegebedürftige Menschen (links), besondere Wohngemeinschaften für ältere Menschen und Menschen mit Handicap (rechts)
Fotos: www.google.de, www.landschaftsarchitekten-muellerundpartner.de, www.dbz.de

Die auf den ersten Blick kritisch erscheinende Lage in der Nachbarschaft zur Bahnlinie Düsseldorf – Köln relativiert sich vor dem Hintergrund der Erfahrungen aus vergleichbaren Projekten. Durch eine geschickte Platzierung der lärmempfindlichen Nutzungen (Schlafräume, Kinderzimmer etc.) auf den bahnabgewandten Seiten der Wohnungen und Maßnahmen des passiven Schallschutzes sowie des Schutzes gegen Erschütterungen lassen sich attraktive Wohnlösungen auch in unmittelbarer Nähe zu stark befahrenen Bahnlinien finden. Als konkretes Beispiel sei auf das mehrfach prämierte Wohnprojekt „Südliche

Furth“ in Neuss verwiesen. Das Wohnbauvorhaben wurde auf dem Gelände eines ehemaligen Containerbahnhofs an einer weiterhin genutzten Bahnlinie realisiert.

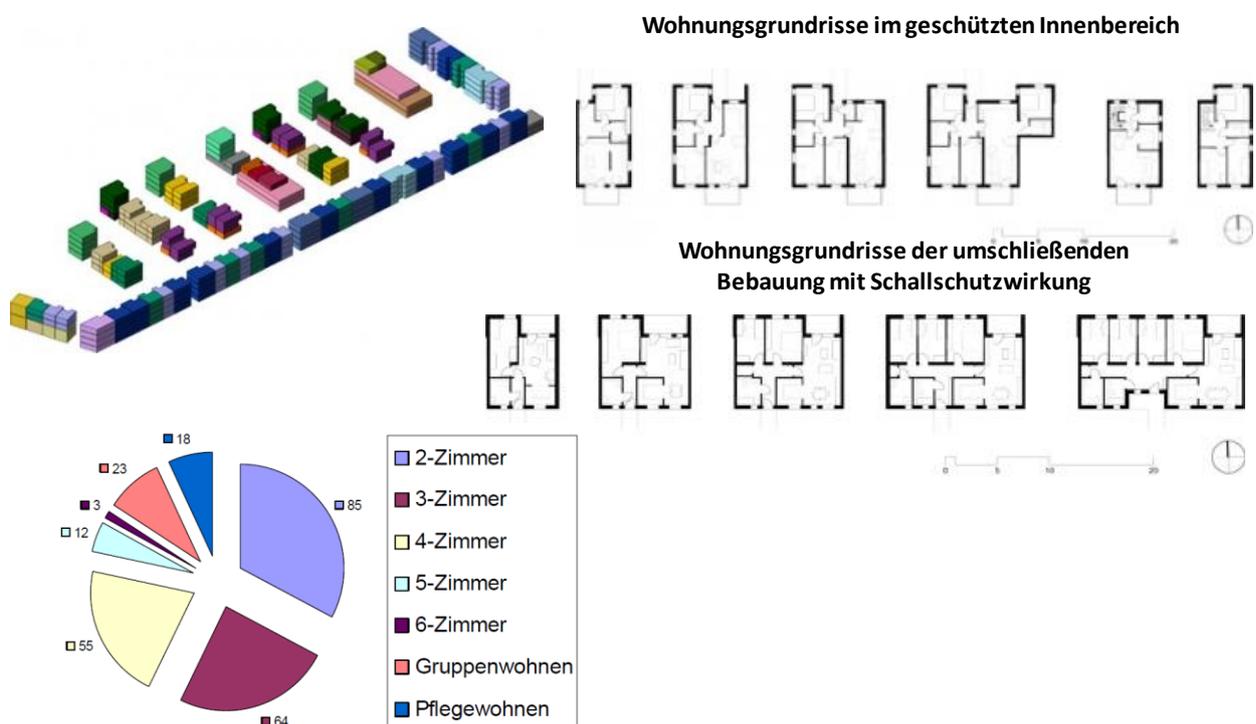
Das Projekt ist nicht nur aufgrund seiner räumliche Lage, die direkt mit den Standortbedingungen der westlichen Bahnflächen in Opladen vergleichbar ist, zu beachten. Auch die Größe (255 Wohneinheiten) und der Zeitbedarf für die Realisierung (drei Jahre Planung, zwei Jahre Realisierung) sowie die in das Vorhaben integrierten besonderen Wohnformen geben interessante Hinweise für eine Wohnbauentwicklung der Westflächen.

Abb. 93: Chronologie des Projektes „Südliche Furth“ in Neuss

- 2003: Landeswettbewerb „Innerstädtisches Wohnen in neuzeitlicher Architektur“
- 2004: Städtebaulicher Entwurf/ Bebauungsplan
- 2005: Bauantrag und Baubeginn der Erschließung
- 2006: Baubeginn der Hochbauten
- 2008: Abschluss der Realisierung von 255 Wohneinheiten

Die Wohnbebauung Südliche Furth Neuss umfasst einen breiten Mix unterschiedlicher Wohnungsgrößen und Wohnformen (Abb. 94). Neben den klassischen Mietwohnungen finden sich auch Angebote für Wohngemeinschaften bzw. Gruppen- und Pflegewohnungen für ältere oder pflegebedürftige Menschen.

Abb. 94: Wohnungsgrundrisse Südliche Furth Neuss



Quelle: www.suedliche-furth.de, www.german-architects.com

Abb. 95: Zielgruppenanalyse für Wohnungsbau auf den westlichen Bahnflächen Opladen (Teil 1)

Kriterium	Ausprägung	Nachfrage	Bemerkung
Alter	20 bis 35 Jahre	+	Nachfrage durch ortsansässige Bevölkerung und Studenten; jedoch kleine Altersgruppe (ca. 20 %) und „Trend in die Großstadt“
	36 bis 50 Jahre	++	
	über 50 Jahre („50-PLUS Generation“)	++	„Rückwanderung in die Stadt mit gutem Versorgungsangebot und Urbanität“; die Innenstadt wird bereits heute von dieser Altersgruppe verstärkt nachgefragt
Haushaltsgröße	1-Person/ 2-Personen	++	wachsende Haushaltsgröße in allen Altersgruppen; Nachfrage wird primär aus der Gruppe „50-PLUS“ erwartet
	3 – 4 Personen	+	zumeist Familien, Vorteil der Infrastruktur (insbesondere Schulen, Kindertagesstätten) steht Wunsch nach „eigenem Heim“ entgegen
	über 4 Personen	-	rückläufige Haushaltsform
Lebensform	Single	++	wachsende Bevölkerungsgruppe, die innerstädtische Wohnlagen vermehrt nachfragt; hohe Eignung für Berufspendler
	ledig bei den Eltern	-	keine relevante Wohnraumnachfrage zu erwarten
	Ehepaar/ Partnerschaft ohne Kind	+	Attraktivität von Opladen für Berufspendler nach Köln bzw. Düsseldorf; jedoch hoher Anspruch an Wohnung und Umfeld („DINKS – Double Income No Kids“)
	Ehepaar/ Partnerschaft mit Kind	+	attraktiv für Familien in der Gründungsphase, aber auch Wunsch nach „eigenem Heim“
Herkunft	... aus Untersuchungsgebiet	++	2009: 1.825 Zuzüge ins Untersuchungsgebiet bzw. Umzüge zwischen den Quartieren des Untersuchungsgebietes; zusätzlich 313 Umzüge innerhalb der Quartiere GBO beobachtet stetigen Zuzug von außerhalb („Trend in die Stadt“)
	... aus Stadtbezirk II	+++	
	... aus den übrigen Stadtbezirken/ Nachbarstädte	++	
spezielle Zielgruppen	Studenten	(+)	sehr kleine Zielgruppe; zunächst 550 Studenten am Standort Leverkusen geplant; NRW-Unterbringungsquote bei öffentlich geförderten Wohnplätze: ca. 12 %;
	„betreutes Wohnen“	+	Kölner Studentenwerk baut Wohnheim mit 65 Plätzen; Chancen in Form von frei finanzierten Appartements bzw. Wohngruppen
	„Mehrgenerationenwohnen“	+	stationäre Angebote in Opladen bereits sehr gut ausgebaut; wachsende Nachfrage nach „betreutem Wohnen“ in innerstädtischen Lagen; Mehrgenerationenwohnen als wachsendes Wunschbild, Realisierung jedoch meist nur im kleinen Maßstab

Quelle: CIMA GmbH 2013

Unter Berücksichtigung der Lagequalitäten der westlichen Bahnflächen, der an anderer Stelle vorhandenen Wohnangebote in Opladen, der Erfahrungen aus der Vermarktung der östlichen Bahnflächen sowie der Markterfahrungen aus anderen Städten wurde die in Abb. 95 und Abb. 96 enthaltene Zielgruppenanalyse für Wohnnutzungen auf den westlichen Bahnflächen nach konservativem Ansatz erstellt.

Abb. 96: Zielgruppenanalyse für Wohnungsbau auf den westlichen Bahnflächen Opladen (Teil 2)

Kriterium	Ausprägung	Bewertung Nachfrage	Bemerkung
Sozial gehobene Milieus	Konservativ-Etablierte (10 %)	--	„klassisches Establishment“
	Liberal-Intellektuelle (7 %)	--	„aufgeklärte Bildungselite“
	Performer (7 %)	--	„die multioptionale, effizienzorientierte Leistungselite mit globalökonomischem Denken“
	Expeditive (6 %)	--	„die ambitionierte kreative Avantgarde“ mit hoher Mobilität
Milieus der Mitte	Bürgerliche Mitte (14 %)	++	„leistungs- und anpassungsbereiter bürgerliche Mainstream“
	Adaptiv-Pragmatische (9 %)	+	„moderne junge Mitte mit ausgeprägtem Pragmatismus“
	Sozialökologische (7 %)	+	„idealistisches, konsumkritisches Milieu“
Milieus der unteren Mitte	Traditionelle (15 %)	++	„Sicherheit liebende Nachkriegsgeneration“
	Prekäre (9 %)	++	„Wunsch nach Konsumstandards, Arrangement mit dem Möglichen“
	Hedonisten (15 %)	+	„erlebnisorientierte“ Gruppe – „leben hier und jetzt“

Quelle: CIMA GmbH 2013

Die Analyse verdeutlicht, dass die Wohnbauflächen auf der Westseite der nbso für verschiedene Zielgruppen von Interesse sein können. Für die konkrete Planung relevant sein dürften vor allem die nachfolgenden zentralen Schlussfolgerungen und Empfehlungen.

Ausrichtung des Wohnangebotes auf die folgenden **Zielgruppen**:

- Alter: „Generation 50 +“, aber auch 30 – 50 jährige
- Lebensform: Singles sowie Ehepaare/ Lebensgemeinschaften ohne Kinder, aber auch Familien
- Haushaltsgröße: 1 – 2 Personen-Haushalte, begrenztes Angebot an größeren Wohneinheiten
- Soziales Milieu: „Milieu der Mitte“

Empfohlene **Wohnungsgrößen** und **Mietpreise**:

- Wohnraum: Mix auf Wohnungen mit 50 – 90 m², einzelne größere Wohnungen
- Mietpreis: 8,00 – 8,50 €/ m²

Hinsichtlich der zu erwartenden Vermarktungszeiträume sind, neben den vorhandenen und zu entwickelnden Standort- bzw. Wohnqualitäten, die Wettbewerbssituation und die Marktnachfrage zu beachten.

Wettbewerbssituation und Marktentwicklung

Nachdem innerhalb des Untersuchungsgebietes Opladen in den letzten Jahren verschiedene kleinere Wohnbauprojekte realisiert wurden (u.a. Bebauung des ehemaligen Hallenbad-Geländes), wird sich zukünftig die Neubautätigkeit innerhalb des Gebietes auf einzelne Nachverdichtungen beschränken. Größere Entwicklungsflächen stehen über die nbso-Westflächen hinaus nicht zur Verfügung. Ebenfalls weitgehend oder sogar vollständig abgeschlossen sein dürfte zum Zeitpunkt der Verfügbarkeit der Westflächen die Wohnbauentwicklung auf der östlichen Bahnseite.

Nach Angaben der Stadt Leverkusen weist der aktuell gültige Flächennutzungsplan mit Planungszeitraum bis 2015 ein Gesamtangebot an Wohnbauflächenpotenzialen in Höhe von 134 ha aus (ohne Flächen der neuen bahnstadt opladen). Auch unter Berücksichtigung der nbso-Flächen ist davon auszugehen, dass in Leverkusen bis 2020 keine ausreichenden Wohnbauflächenreserven zur Verfügung stehen, um der im Handlungsprogramm Wohnen dargestellten Wohnungsbaupolitik zu entsprechen. Der Bedarf resultiert aus der Nachfrage durch Zuwanderungen, dem Ersatzbedarf von abgängigen Wohngebäuden und dem zusätzlichen Wohnraumbedarf durch die Verkleinerung der Haushalte. Das Land Nordrhein-Westfalen geht bis zum Jahr 2030 von einem Bevölkerungswachstum der Stadt Leverkusen auf 163.100 Einwohnern aus.

Die tatsächliche Bautätigkeit hat in Leverkusen im Jahr 2011 zwar wieder leicht zugenommen, befindet sich aber seit Jahren auf niedrigem Niveau; die Anzahl der jährlichen Baufertigstellungen liegt im langjährigen Mittel bei 317 Wohnungen im Jahr (2001 – 2012), im Mittel der letzten sechs Jahre bei 288 Wohneinheiten.

Auffallend ist jedoch der überdurchschnittliche Anstieg der Wohnfläche. Trotz eines nur leichten Anstiegs der Wohnungen bzw. der Wohngebäude in Leverkusen ist die Wohnfläche im Zeitraum 1995 bis 2011 um ca. 588.000 m² angestiegen. Diese Entwicklung ist als Zeichen für den gewachsenen Wohnraumbedarf je Einwohner in Leverkusen zu interpretieren (Abb. 71). Von den 317 Wohnungen entfiel jeweils etwa die Hälfte auf Ein- und Zweifamilienhäuser bzw. Mehrgeschosswohnungen. Die zur Erreichung der wohnungspolitischen Zielsetzungen der Stadt erforderliche Neubaurate von jährlich 410 Wohnungen wird derzeit nicht erreicht. Tendenziell sind die Zuwachsraten von Wohneinheiten im Geschosswohnungsbau in den letzten Jahren niedriger als im Eigenheimbau. Vor allem der öffentlich geförderte Mietwohnungsneubau bewegt sich auf niedrigem Niveau. In den vergangenen drei Jahren wurde keine einzige Mietwohnung gefördert, der Bestand an preisgebundenen Wohnungen sank innerhalb eines Jahres von 6.393 Wohnungen (2010) um rd. 1.500 Einheiten auf 5.800 Wohnungen (2011).

Abschätzung des erforderlichen Vermarktungszeitraums für rd. 300 Wohneinheiten

Nach der im Rahmen des vorliegenden Stadtteilentwicklungskonzeptes erstellten Baumassenstudie bieten die nbso-Westflächen das Potenzial für rd. 300 Wohneinheiten im Mehrgeschosswohnungsbau (Abb. 102). Aufgrund der dargestellten angespannten Flächensituation sowohl in Opladen als auch im gesamten Leverkusener Stadtgebiet und der erwarteten Wohnraumnachfrage ist davon auszugehen, dass sich die nbso-Westflächen mittelfristig zu dem zentralen Wohnbauprojekt in Leverkusen entwickeln werden.

Das Handlungsprogramm Wohnen der Stadt Leverkusen enthält als Zielvorgabe der städtischen Wohnungsbaupolitik einen Anteil der Mehrgeschosswohnungen an den Neubauten von 40 %. Auf der Grundlage des langjährigen Mittelwertes von 317 neuen Wohnungen/ Jahr (2001 – 2012) ergibt sich ein Zielwert von 127 Wohneinheiten/ Jahr in Form von Mehrgeschosswohnungen. Legt man die tatsächliche Verteilung in den Jahren 2001 bis 2012 zugrunde (145 WE bzw. 46 % im Mehrgeschosswohnungsbau, 172 WE bzw. 54 % in Form von Ein-/ Zwei-Familienhäusern), so ergibt sich für Leverkusen ein Orientierungswert von 145 vermarktbareren Wohneinheiten/ Jahr in Form von Mehrgeschosswohnungen. Für die

weitere Abschätzung des Vermarktungszeitraums wurde ein gemittelter Wert von 136 vermarktbareren Wohneinheiten/ Jahr in Form von Mehrgeschosswohnungen im Stadtgebiet zugrunde gelegt.

Geht man von einer Marktaberschöpfung des jährlichen Nachfragevolumens an Mehrgeschosswohnungen im Leverkusener Stadtgebiet von einem Drittel bis zur Hälfte durch die nbso-Westflächen aus, so ist eine **Vermarktung der vorgesehenen rd. 300 Wohneinheiten rechnerisch innerhalb von ca. fünf Jahren** zu erwarten (45 – 70 WE/ Jahr). **Berücksichtigt man zusätzlich** den zum Zeitpunkt der Fertigstellung erwarteten **Nachfragestau** nach innerstädtischen Wohnungen im mittleren Preisniveau und das zusätzliche **Nachfragepotenzial durch das Angebot an besonderen Wohnformen** (z.B. Mehrgenerationenwohnen) **reduziert sich der erwartete Vermarktungszeitraum auf geschätzt ca. 3 – 4 Jahre.**

➔ **Projekt 20: Wohnen auf den nbso-Westflächen (s. S. 181)**