

## Städtebaulich gestalterische Projekte

|                                                |                   |
|------------------------------------------------|-------------------|
| Aufwertung<br>Wiesdorfer Platz/Funkenplätzchen | Lfd. Nr. 33       |
|                                                | Ko.-/Fi. 3.4      |
|                                                | Zeitraum: Ab 2017 |

### Ausgangslage

- Eingangsbereich Luminaden/Kaufhof wichtiger Trittstein der Fußgängerzone.
- Gestaltung in die Jahre gekommen, Baumscheiben zu klein, Sanierungserfordernis.

### Entwicklungsziele, Synergien

- Aufwertung und Stärkung des Geschäftsbereichs, Aufwertung der Verbindung zwischen City und Rhein (Projekt Nr. 35).
- Schaffung weiterer Nutzungsmöglichkeiten, Erhöhung der Aufenthaltsqualität.

### Projektbeschreibung

Die Luminaden stellen einen wichtigen Einkaufspol im Geschäftszentrum dar, der sich in den letzten Jahren jedoch mit gravierenden Problemen wie Leerständen konfrontiert sieht. Der Eingangsbereich zur Fußgängerzone ist in die Jahre gekommen und weist funktionale und gestalterische Defizite auf. Hinzu kommen sanierungsbedürftige Baumscheiben, die den Standortanforderungen großer Bäume nicht gerecht werden.

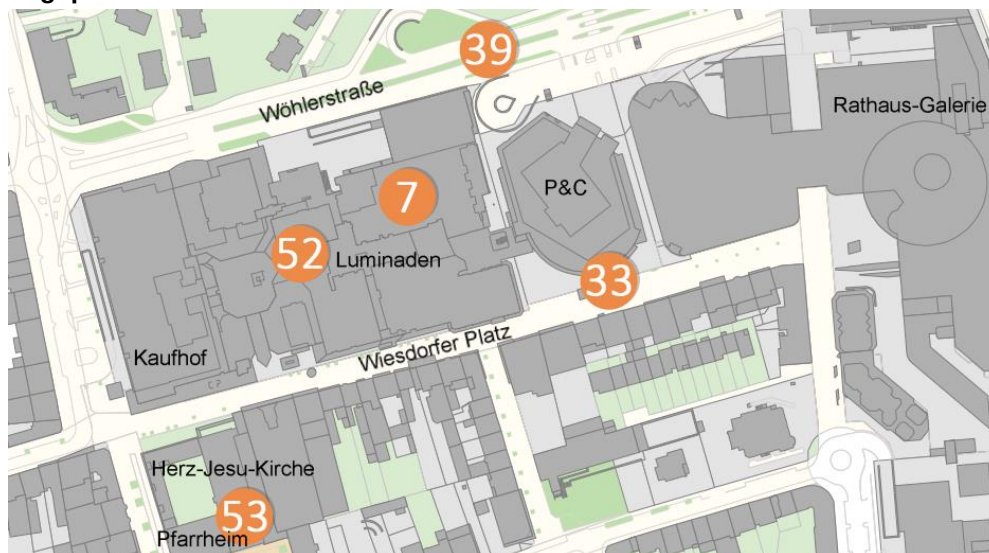
Da die Gestaltung der Fußgängerzone zwischen Rathausgalerie und Breidenbachstraße grundsätzlich positiv bewertet wird und nicht zuletzt angesichts knapper Kassen keine vollständige Erneuerung erfolgen soll, ist es vorgesehen lediglich partiell Eingriffe vorzunehmen. Diese sollen die Attraktivität einzelner Abschnitte erhöhen und erforderlichenfalls die Barrierefreiheit verbessern, ohne das Gesamtbild zu verändern. Die vorhandenen, wertigen Oberflächenmaterialien (Ziegel und Natursteinbänder in der Fußgängerzone) bleiben erhalten. Der Gestaltungsansatz eher punktueller Eingriffe soll in der Hauptstraße als Verbindung zum Rhein fortgeführt werden, so dass ein Wiedererkennungswert entsteht.

Am Wiesdorfer Platz sollen zwei Baumscheiben zu „Lounge Möbeln“ mit Holzoberflächen, hohem Aufenthaltswert und einladendem Äußeren umgestaltet werden. Die ovalen Sitzmöbel werden zusätzlich mit demontierbaren Segeln versehen, die Witterungsschutz bieten und vielfältig nutzbar sind. So kann z.B. die Sitzfläche zu einer kleinen Bühne (z.B. für die Roten Funken) umgenutzt werden. Auch der Unterboden des Platzbereiches wird partiell erneuert. Die Maßnahme umfasst darüber hinaus auch die Demontage von zwei vorhandenen Pavillons sowie ergänzende Pflasterarbeiten.

## Kenndaten

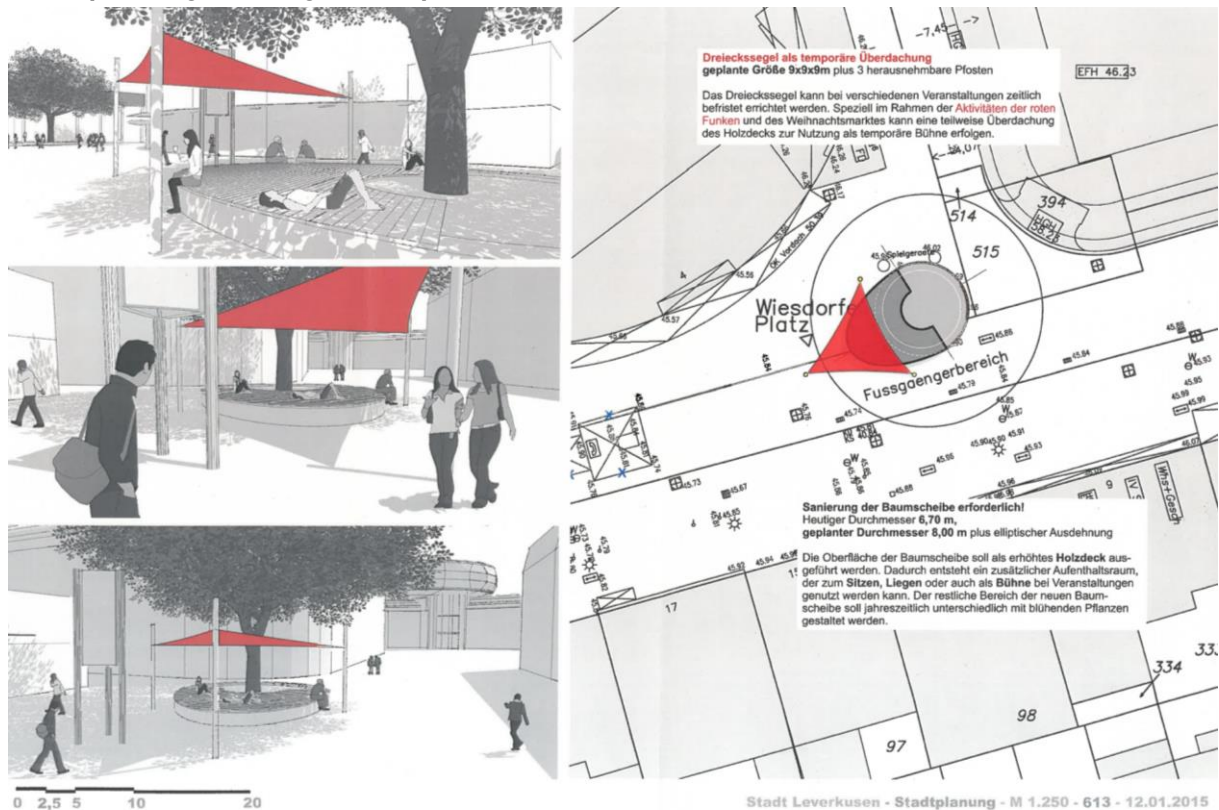
|                                               |                                                                                                                          |
|-----------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Projektträger                                 | Stadt Leverkusen                                                                                                         |
| Fördergegenstand Städtebauförderung           | Ja                                                                                                                       |
| Maßgebliche Bestimmungen der Förderrichtlinie | 10.4 Erschließung [...] (a) Herstellung oder Änderung und Einrichtung örtlicher öffentlicher Straßen, Wege, Plätze [...] |
| Kostengruppe lt. Ko.-/Fi.                     | 3.4 Erschließung                                                                                                         |
| Durchführungszeitraum                         | Ab 2017                                                                                                                  |
| Kosten                                        | Berechnungen der Verwaltung: 320.000 Euro                                                                                |
| Gesamtkosten                                  | Ca. 320.000 Euro                                                                                                         |
| Zuwendungsfähige Ausgaben                     | 320.000 Euro                                                                                                             |
| Förderung (80%)                               | 256.000 Euro                                                                                                             |
| Eigenanteil (20%)                             | 64.000 Euro                                                                                                              |

## Lageplan



Quelle: Eigene Darstellung, Kartengrundlage Stadt Leverkusen, Fachbereich Stadtplanung

## Konzept Platzgestaltung Funkenplätzchen



Quelle: Darstellung Stadt Leverkusen

## Fußgängerzone Wiesdorfer Platz mit Pavillons



Quelle: Eigene Darstellung

## Neugestaltung Friedrich-Ebert-Straße, Anschluss City C

Lfd. Nr. 34

Ko.-/Fi. 3.4

Zeitraum: Ab 2018

### Ausgangslage

- Umbau City-Center mit massivem Trading-Down erfordert Neugestaltung des Fußweges zwischen Straße und Baukörper. Dort ist ein Niveauunterschied von 80 cm zu verarbeiten.

### Entwicklungsziele, Synergien

- Anbindung der sanierten City C, Schaffung eines attraktiven Straßenraums.

### Projektbeschreibung

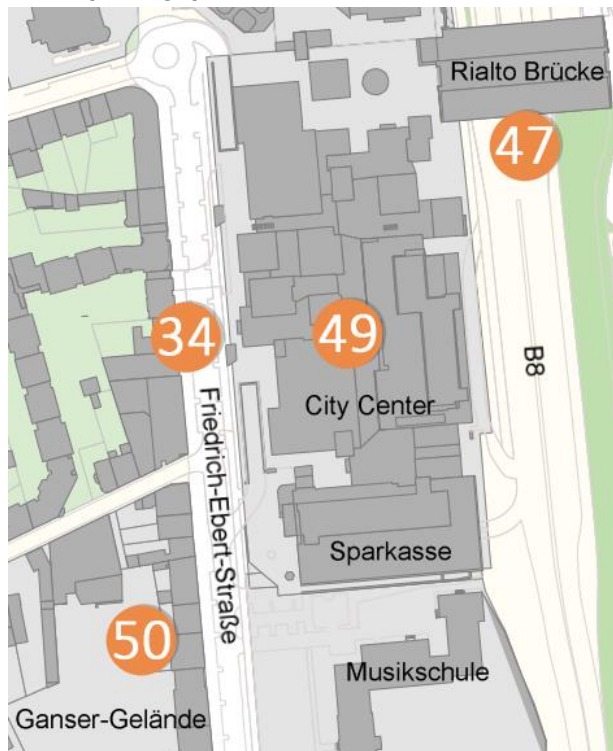
Bei der Sanierung des City-Centers werden die neuen Baukörper bis an den Fußweg entlang der Friedrich-Ebert-Straße geführt. So entsteht dort eine „richtige Stadtstraße“. Heute befinden sich hier Frei- und Grünflächen, Treppenanlagen sowie die Rampen zur Tiefgarage und zur Andienungszone, die zukünftig in den Baukörper integriert werden. Die Sanierung macht eine Neudefinition des ca. 6 m breiten, verbleibenden Fußwegbereiches erforderlich, in dem ein Niveauunterschied von ca. 80 cm zu überwinden ist.

### Kenndaten

|                                               |                                                                                                                          |
|-----------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Projektträger                                 | Stadt Leverkusen                                                                                                         |
| Fördergegenstand Städtebauförderung           | Ja                                                                                                                       |
| Maßgebliche Bestimmungen der Förderrichtlinie | 10.4 Erschließung [...] (a) Herstellung oder Änderung und Einrichtung örtlicher öffentlicher Straßen, Wege, Plätze [...] |
| Kostengruppe lt. Ko.-/Fi.                     | 3.4 Erschließung                                                                                                         |
| Planungszeitraum                              | Ab 2018                                                                                                                  |
| Realisierungszeitraum                         | Ab 2020                                                                                                                  |
| Kosten                                        | 1.200 m <sup>2</sup> x 400 Euro                                                                                          |
| Gesamtkosten                                  | Ca. 490.000 Euro                                                                                                         |
| Zuwendungsfähige Ausgaben                     | 490.000 Euro                                                                                                             |
| Förderung (80%)                               | 392.000 Euro                                                                                                             |
| Eigenanteil (20%)                             | 98.000 Euro                                                                                                              |



## Konzept, Lageplan



Quelle: Eigene Darstellung, Kartengrundlage Stadt Leverkusen, Fachbereich Stadtplanung

## Friedrich-Ebert-Straße



Quelle: Eigene Darstellung

### Ausgangslage

- Wichtige Verbindung zwischen Rhein und Geschäftszentrum.
- Schwache Verbindungsfunktion, insbesondere auf dem letzten Abschnitt zwischen Schießbergstraße und Rhein.

### Entwicklungsziele, Synergien

- Betonung der Lage Wiesdorfs am Rhein, Aufwertung der Hauptstraße und Kleine Kirchstraße.
- Schaffung einer attraktiven Wegeverbindung, Anbindung der Freiflächen und Parkanlagen am Rhein ans Zentrum.

### Projektbeschreibung

Wiesdorf liegt zwar am Rhein, davon ist aber im Zentrum wenig zu spüren. Die Hauptverbindung verläuft über die Fußgängerzone und die Hauptstraße. Während im Wesentlichen der Bereich zwischen Friedrich-Ebert- und Nobelplatz mit Klinkerbelägen die Fußgängerzone markiert, ist die Hauptstraße befahrbar und mit relativ breiten Gehwegen und einer hochgewachsenen Baumreihe ausgestattet. Demgegenüber wirkt der verkehrsberuhigte Ausbau im unteren, etwas schmaleren Bereich der Hauptstraße in Richtung Rhein, der einhergeht mit einer nachlassenden gewerblichen Nutzung in den Erdgeschossen, eher wie eine Wohnstraße, die an der Schießbergstraße durch Baumpakete einen gestalterischen Endpunkt erhält. Dadurch entsteht gestalterisch ein Bruch. Anschließend begleiten Parkplätze und das Bayerwerk den Verlauf der Straße bis zum Rhein.

Ein etwas attraktiverer Weg zum Rhein verläuft über die Kleine Kirchstraße zum Kreuzhof, allerdings ohne entsprechende Leitsysteme. Von dort eröffnet sich ein teils ländlich wirkendes Panorama im Übergang zum Rhein bzw. dem Neulandpark, das maßgeblich durch brachliegende Flächen entsteht.

Die Verbindung Geschäftszentrum-Rheinufer soll zukünftig klar herausgearbeitet werden und der nahe Rhein wieder ins Bewusstsein der Innenstadtbesucher und Bewohner gerückt werden. Hierzu werden kleinere Landmarken wie z. B. besondere Gestaltungspunkte der Oberflächen, Beleuchtungskörper, Sitzmöbel, Schilder oder auch Leitelemente gesetzt. Diese Interventionen sollen an die Umgestaltung der Baumscheiben am Funkenplätzchen (Wiesdorfer Platz) anknüpfen und gleichzeitig einem roten Faden folgen, der somit von der Fußgängerzone bis zu den Freiflächen am Rhein reicht. Der rote Faden bzw. die Konzeptbausteine sollen in einem Gestaltungshandbuch zum öffentlichen Raum erarbeitet und in den nachfolgenden Phasen des IHK vertieft werden.

## Kenndaten

|                                                   |                                                                                                                          |
|---------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Projektträger                                     | Stadt Leverkusen                                                                                                         |
| Fördergegenstand Städtebauförderung               | Ja                                                                                                                       |
| Maßgebliche Bestimmungen der Förderrichtlinie     | 10.4 Erschließung [...] (a) Herstellung oder Änderung und Einrichtung örtlicher öffentlicher Straßen, Wege, Plätze [...] |
| Kostengruppe lt. Ko.-/Fi.                         | 3.4 Erschließung                                                                                                         |
| Finanzierung / Förderung nach anderen Modalitäten | Private Finanzierung                                                                                                     |
| Durchführungszeitraum                             | Ab 2022                                                                                                                  |
| Kosten                                            | 8 Stationen zu je 40.000 Euro                                                                                            |
| Gesamtkosten                                      | Ca. 320.000 Euro                                                                                                         |
| Zuwendungsfähige Ausgaben                         | 320.000 Euro                                                                                                             |
| Förderung (80%)                                   | 256.000 Euro                                                                                                             |
| Eigenanteil (20%)                                 | 64.000 Euro                                                                                                              |

## Konzept, Lageplan



Quelle: Eigene Darstellung, Kartengrundlage Stadt Leverkusen, Fachbereich Stadtplanung



### Hauptstraße mit Herz-Jesu-Kirche



Quelle: Eigene Darstellung

### Hauptstraße, Schießbergstraße am Chempark



Quelle: Eigene Darstellung



## Umgestaltung und Aufwertung Marktplatz/Herz-Jesu-Kirche

Lfd. Nr. 36

Ko./Fi. 3.4

Zeitraum: Ab 2020

### Ausgangslage

- Marktplatz als Parkplatz genutzt, aus gestalterischer Sicht wie auch die Gestaltung der Breidenbachstraße in diesem Bereich schwach.
- Bauliche Qualifizierung des Gebäudeensembles Herz-Jesu-Kirche durch geplanten Neubau der Pavillons und Anbau Gemeindezentrum.

### Entwicklungsziele, Synergien

- Aufwertung des Bereichs zu einem attraktiven, belebten Stadtplatz mit Trittsteinfunktion in der Promenade zum Rhein. Belebung auch der Seitenlagen zur Fußgängerzone.

### Projektbeschreibung

Der Marktplatz schlägt sich heute unter Wert. Zwar liegt er in der zweiten Reihe in Bezug zur Hauptstraße, allerdings stellt die Breidenbachstraße eine wichtige Verbindung im Geschäftszentrum mit vielfach gewerblichen Nutzungen und Gastronomie im Erdgeschoss dar. Die Nutzung als Parkplatz und auch die Gestaltung des Straßenraums weist deutliches Potenzial für eine Aufwertung auf, insbesondere wenn die Erneuerung der Bausubstanz und des Innenhofes des Ensembles Herz-Jesu-Kirche wie geplant erfolgt.

Daher soll der Bereich im Anschluss an die Hochbaumaßnahme umfassend aufgewertet und neugestaltet werden. Ein Solitärbau als bauliche Option soll dabei den Platz maßgeblich beleben. Die Nutzung als Parkplatz soll weitgehend entfallen, in den nahegelegenen Parkhäusern steht genügend Parkraum zur Verfügung. Die Herz-Jesu-Kirche mit dem Marktplatz wird so wieder zu einem attraktiven Aushängeschild im Geschäftszentrum und setzt einen Akzent am Boulevard Wiesdorfer Platz/Hauptstraße/Rhein. Dazu soll auch eine Aufwertung der Vorflächen in der Fußgängerzone (Nobelplatz als Gegenstück des Friedrich-Ebert-Platzes) beitragen.

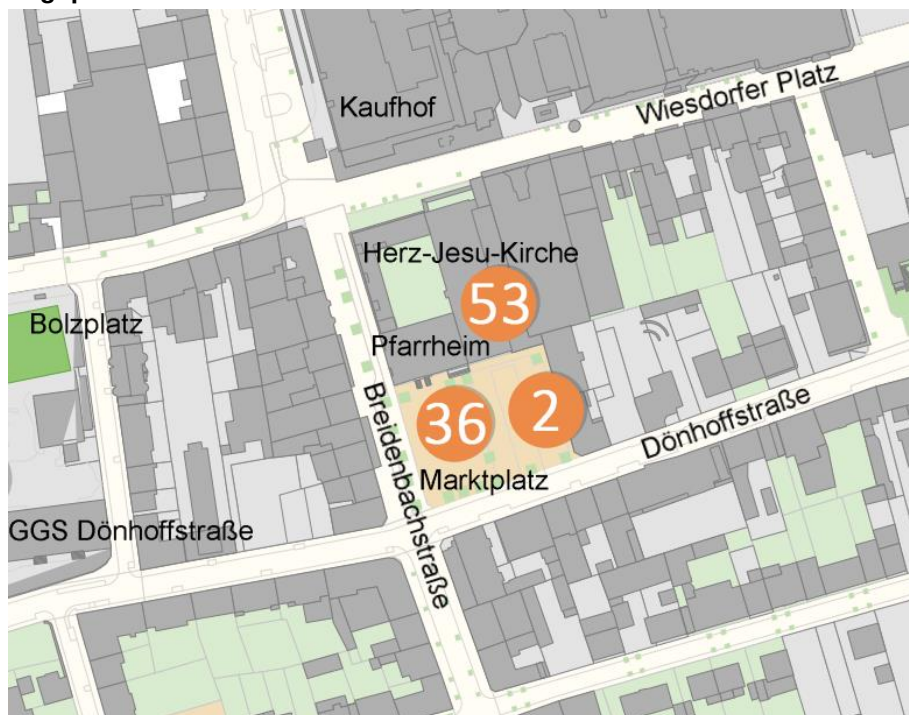
Das Konzept soll in den folgenden Phasen des IHK mit den Anwohnern und Nutzern weiterentwickelt und konkretisiert werden. Ggf. werden wettbewerbliche Verfahren die einzelnen Bausteine im Anschluss weiter qualifizieren.

### Kenndaten

|                                               |                                                                                                                          |
|-----------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Projektträger                                 | Stadt Leverkusen                                                                                                         |
| Fördergegenstand Städtebauförderung           | Ja                                                                                                                       |
| Maßgebliche Bestimmungen der Förderrichtlinie | 10.4 Erschließung [...] (a) Herstellung oder Änderung und Einrichtung örtlicher öffentlicher Straßen, Wege, Plätze [...] |

|                                                          |                                 |
|----------------------------------------------------------|---------------------------------|
| <b>Kostengruppe lt. Ko.-/Fi.</b>                         | 3.4 Erschließung                |
| <b>Finanzierung / Förderung nach anderen Modalitäten</b> | Private Finanzierung            |
| <b>Planungszeitraum</b>                                  | Ab 2020                         |
| <b>Durchführungszeitraum</b>                             | Ab 2021                         |
| <b>Kosten</b>                                            | 4.250 m <sup>2</sup> x 200 Euro |
| <b>Gesamtkosten</b>                                      | Ca. 850.000 Euro                |
| <b>Ggf. Grundstückserlöse</b>                            | Ca. 310.000 Euro                |
| <b>Zuwendungsfähige Ausgaben</b>                         | 850.000 Euro                    |
| <b>Förderung (80%)</b>                                   | 680.000 Euro                    |
| <b>Eigenanteil (20%)</b>                                 | 170.000 Euro                    |

#### Lageplan



Quelle: Eigene Darstellung, Kartengrundlage Stadt Leverkusen, Fachbereich Stadtplanung

**V-C-1 GR EG Entwurf**

**069** **Holz-Herz Jesu**

Plan-Nummer: 305 E 01 111 A

Bl. 108

Bl. 109

Bl. 110

Bl. 111

Bl. 112

Bl. 113

Bl. 114

Bl. 115

Bl. 116

Bl. 117

Bl. 118

Bl. 119

Bl. 120

Bl. 121

Bl. 122

Bl. 123

Bl. 124

Bl. 125

Bl. 126

Bl. 127

Bl. 128

Bl. 129

Bl. 130

Bl. 131

Bl. 132

Bl. 133

Bl. 134

Bl. 135

Bl. 136

Bl. 137

Bl. 138

Bl. 139

Bl. 140

Bl. 141

Bl. 142

Bl. 143

Bl. 144

Bl. 145

Bl. 146

Bl. 147

Bl. 148

Bl. 149

Bl. 150

Bl. 151

Bl. 152

Bl. 153

Bl. 154

Bl. 155

Bl. 156

Bl. 157

Bl. 158

Bl. 159

Bl. 160

Bl. 161

Bl. 162

Bl. 163

Bl. 164

Bl. 165

Bl. 166

Bl. 167

Bl. 168

Bl. 169

Bl. 170

Bl. 171

Bl. 172

Bl. 173

Bl. 174

Bl. 175

Bl. 176

Bl. 177

Bl. 178

Bl. 179

Bl. 180

Bl. 181

Bl. 182

Bl. 183

Bl. 184

Bl. 185

Bl. 186

Bl. 187

Bl. 188

Bl. 189

Bl. 190

Bl. 191

Bl. 192

Bl. 193

Bl. 194

Bl. 195

Bl. 196

Bl. 197

Bl. 198

Bl. 199

Bl. 200

Bl. 201

Bl. 202

Bl. 203

Bl. 204

Bl. 205

Bl. 206

Bl. 207

Bl. 208

Bl. 209

Bl. 210

Bl. 211

Bl. 212

Bl. 213

Bl. 214

Bl. 215

Bl. 216

Bl. 217

Bl. 218

Bl. 219

Bl. 220

Bl. 221

Bl. 222

Bl. 223

Bl. 224

Bl. 225

Bl. 226

Bl. 227

Bl. 228

Bl. 229

Bl. 230

Bl. 231

Bl. 232

Bl. 233

Bl. 234

Bl. 235

Bl. 236

Bl. 237

Bl. 238

Bl. 239

Bl. 240

Bl. 241

Bl. 242

Bl. 243

Bl. 244

Bl. 245

Bl. 246

Bl. 247

Bl. 248

Bl. 249

Bl. 250

Bl. 251

Bl. 252

Bl. 253

Bl. 254

Bl. 255

Bl. 256

Bl. 257

Bl. 258

Bl. 259

Bl. 260

Bl. 261

Bl. 262

Bl. 263

Bl. 264

Bl. 265

Bl. 266

Bl. 267

Bl. 268

Bl. 269

Bl. 270

Bl. 271

Bl. 272

Bl. 273

Bl. 274

Bl. 275

Bl. 276

Bl. 277

Bl. 278

Bl. 279

Bl. 280

Bl. 281

Bl. 282

Bl. 283

Bl. 284

Bl. 285

Bl. 286

Bl. 287

Bl. 288

Bl. 289

Bl. 290

Bl. 291

Bl. 292

Bl. 293

Bl. 294

Bl. 295

Bl. 296

Bl. 297

Bl. 298

Bl. 299

Bl. 300

Bl. 301

Bl. 302

Bl. 303

Bl. 304

Bl. 305

Bl. 306

Bl. 307

Bl. 308

Bl. 309

Bl. 310

Bl. 311

Bl. 312

Bl. 313

Bl. 314

Bl. 315

Bl. 316

Bl. 317

Bl. 318

Bl. 319

Bl. 320

Bl. 321

Bl. 322

Bl. 323

Bl. 324

Bl. 325

Bl. 326

Bl. 327

Bl. 328

Bl. 329

Bl. 330

Bl. 331

Bl. 332

Bl. 333

Bl. 334

Bl. 335

Bl. 336

Bl. 337

Bl. 338

Bl. 339

Bl. 340

Bl. 341

Bl. 342

Bl. 343

Bl. 344

Bl. 345

Bl. 346

Bl. 347

Bl. 348

Bl. 349

Bl. 350

Bl. 351

Bl. 352

Bl. 353

Bl. 354

Bl. 355

Bl. 356

Bl. 357

Bl. 358

Bl. 359

Bl. 360

Bl. 361

Bl. 362

Bl. 363

Bl. 364

Bl. 365

Bl. 366

Bl. 367

Bl. 368

Bl. 369

Bl. 370

Bl. 371

Bl. 372

Bl. 373

Bl. 374

Bl. 375

Bl. 376

Bl. 377

Bl. 378

Bl. 379

Bl. 380

Bl. 381

Bl. 382

Bl. 383

Bl. 384

Bl. 385

Bl. 386

Bl. 387

Bl. 388

Bl. 389

Bl. 390

Bl. 391

Bl. 392

Bl. 393

Bl. 394

Bl. 395

Bl. 396

Bl. 397

Bl. 398

Bl. 399

Bl. 400

Bl. 401

Bl. 402

Bl. 403

Bl. 404

Bl. 405

Bl. 406

Bl. 407

Bl. 408

Bl. 409

Bl. 410

Bl. 411

Bl. 412

Bl. 413

Bl. 414

Bl. 415

Bl. 416

Bl. 417

Bl. 418

Bl. 419

Bl. 420

Bl. 421

Bl. 422

Bl. 423

Bl. 424

Bl. 425

Bl. 426

Bl. 427

Bl. 428

Bl. 429

Bl. 430

Bl. 431

Bl. 432

Bl. 433

Bl. 434

Bl. 435

Bl. 436

## Marktplatz als Parkplatz



scheuvens + wachten plus



## Umgestaltung Breidenbachstraße

Lfd. Nr. 37

Ko.-/Fi. 3.4

Zeitraum: Ab 2023

### Ausgangslage

- Zentral gelegene städtische Straße, einfache Gestaltung, marode Oberflächen, Standsicherheit der Bäume nicht mehr gegeben.
- Südende mit Neubauprojekt der Pronova BKK.

### Entwicklungsziele, Synergien

- Aufwertung der Straße, Schaffung einer attraktiven Adresse im Zentrum.
- Verbindung Wiesdorf-Süd zur Fußgängerzone, Anbindung Neubauprojekt.

### Projektbeschreibung

Die Breidenbachstraße südlich der Dönhoffstraße stellt sich heute als einfach gestaltete städtische Achse dar. Zwar schafft der hochgewachsene Baumbestand einerseits eine freundliche Atmosphäre, jedoch ist dessen Standsicherheit mittelfristig nicht mehr gewährleistet. Andererseits wird die Höhe der Bäume in der relativ engen Straße von vielen als bedrückend empfunden. Baumscheiben und Oberflächen sind erneuerungsbedürftig.

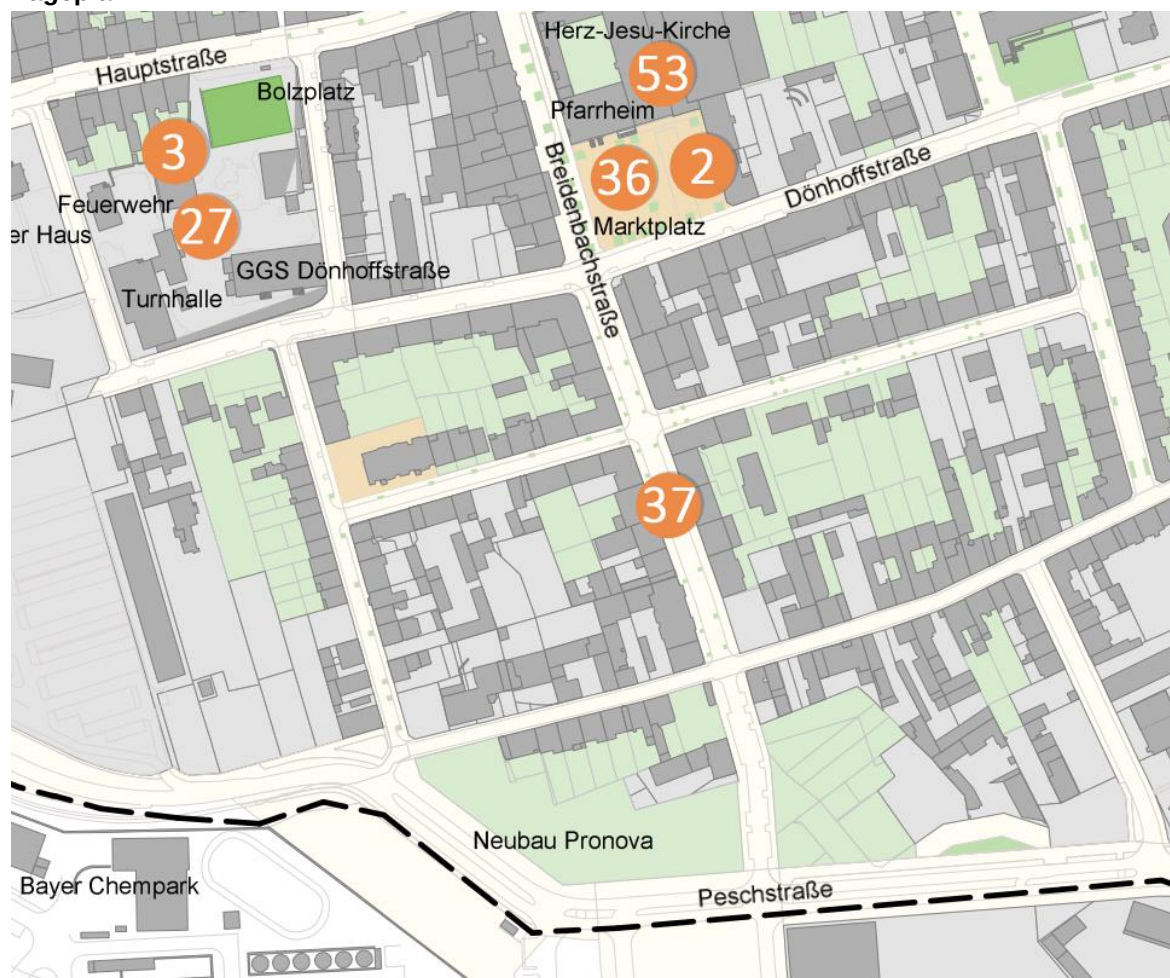
Langfristig ist eine vollständige Umgestaltung des Straßenraums zwischen Marktplatz und Straßenring erforderlich. Dabei soll auch der Baumbestand erneuert und durch kleinwüchsigeren Arten ersetzt werden. Angestrebt wird eine attraktive Stadtstraße, bei der allen Verkehrsteilnehmern gleichberechtigt Raum zur Verfügung gestellt wird. Die Umgestaltung soll möglichst barrierefrei erfolgen. Im Gestaltungshandbuch sind die Gestaltungsstandards für die Breidenbachstraße festzulegen.

### Kenndaten

|                                               |                                                                                                                          |
|-----------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Projektträger                                 | Stadt Leverkusen                                                                                                         |
| Fördergegenstand Städtebauförderung           | Ja                                                                                                                       |
| Maßgebliche Bestimmungen der Förderrichtlinie | 10.4 Erschließung [...] (a) Herstellung oder Änderung und Einrichtung örtlicher öffentlicher Straßen, Wege, Plätze [...] |
| Kostengruppe lt. Ko.-/Fi.                     | 3.4 Erschließung                                                                                                         |
| Durchführungszeitraum                         | Ab 2023                                                                                                                  |
| Kosten                                        | 5.000 m <sup>2</sup> x 200 Euro;<br>45 Stellplätze: 675 m <sup>2</sup> x 200 Euro                                        |

|                                  |                                                                             |
|----------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------|
| <b>Gesamtkosten</b>              | Ca. 1.000.000 Euro                                                          |
| <b>KAG-Beiträge</b>              | 50 % der Ausbaukosten für die Fahrbahn,<br>70 % für den Gehweg <sup>6</sup> |
| <b>abzügl. Stellflächen</b>      | 100.000 Euro                                                                |
| <b>Zuwendungsfähige Ausgaben</b> | 900.000 Euro                                                                |
| <b>Förderung (80%)</b>           | 720.000 Euro                                                                |
| <b>Eigenanteil (20%)</b>         | 180.000 Euro                                                                |

### Lageplan



Quelle: Eigene Darstellung, Kartengrundlage Stadt Leverkusen, Fachbereich Stadtplanung

<sup>6</sup> Die KAG-Beiträge sind in die noch grob formulierte Kostenbilanz noch nicht eingestellt. Sie werden im weiteren Verfahren noch exakt ermittelt.

## Breidenbachstraße



Quelle: Eigene Darstellung



## Aufwertung Anbindung Erholungshauspark

Lfd. Nr. 38

Ko.-/Fi. 3.4

Zeitraum: Ab 2023

### Ausgangslage

- Erholungshauspark, abgelegen, wenig präsent, einfache Gestaltungen umgebender Straßen.

### Entwicklungsziele, Synergien

- Aufwertung der Parkanlage durch bessere Sichtbarkeit und Anbindung, Aktivierung für Bewohner und Besucher.
- Synergien zum Projekt Aufwertung des Erholungshauspark.

### Projektbeschreibung

Der Erholungshauspark zählt mit seinem alten Baumbestand zu den attraktivsten Grünflächen im Zentrum. Er ist im Besitz eines Dritten und liegt vollständig im denkmalgeschützten Bereich der Kolonie II. Als innerstädtischer Park tritt er jedoch kaum in Erscheinung. Er liegt versteckt und ist mit dichten Anpflanzungen dem Blick der Passanten der anliegenden Straßen entzogen.

Die Parkanlage soll künftig enger mit dem Stadtgeschehen verknüpft werden. Hierzu sollen neben einer Aufwertung des Parks partielle Umgestaltungen z.B. an der Kaiserstraße insbesondere entlang der Parkseite und im Bereich der Eingänge beitragen. Die Maßnahme kann bei Bedarf auch an den beiden anderen umgebenden Straßen erfolgen. Die Maßnahme wird in der zweiten Phase des IHK konkretisiert.

### Kenndaten

|                                               |                                                                                                                          |
|-----------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Projektträger                                 | Stadt Leverkusen                                                                                                         |
| Fördergegenstand Städtebauförderung           | Ja                                                                                                                       |
| Maßgebliche Bestimmungen der Förderrichtlinie | 10.4 Erschließung [...] (a) Herstellung oder Änderung und Einrichtung örtlicher öffentlicher Straßen, Wege, Plätze [...] |
| Kostengruppe lt. Ko.-/Fi.                     | 3.4 Erschließung                                                                                                         |
| Durchführungszeitraum                         | Ab 2023                                                                                                                  |
| Kosten                                        | 1.500 m <sup>2</sup> x 160 Euro                                                                                          |
| Gesamtkosten                                  | Ca. 240.000 Euro                                                                                                         |

|                           |              |
|---------------------------|--------------|
| Zuwendungsfähige Ausgaben | 240.000 Euro |
| Förderung (80%)           | 192.000 Euro |
| Eigenanteil (20%)         | 48.000 Euro  |

### Konzept, Lageplan



Quelle: Eigene Darstellung, Kartengrundlage Stadt Leverkusen, Fachbereich Stadtplanung

### Kaiserstraße am Erholunghauspark



Quelle: Eigene Darstellung

## Aufwertung Anbindung Kolonie II (Bereich Wöhlerstraße)

Lfd. Nr. 39

Ko./Fi. 3.4

Zeitraum: Ab 2023

### Ausgangslage

- Wöhlerstraße mit starker Trennwirkung, angrenzende Kolonie II nicht sichtbar.

### Entwicklungsziele, Synergien

- Anbindung und Verbesserung der Sichtbarkeit der Kolonie II an das Zentrum.

### Projektbeschreibung

Die Wöhlerstraße ist eine wichtige innerstädtische Hauptverkehrsachse. Sie wurde Anfang der 2010er Jahre saniert. Trotz des durchaus freundlichen Ausbaus mit vielen Straßenbäumen wirkt die Trasse immer noch wie eine Zäsur – und dies nicht nur aufgrund des hohen Verkehrsaufkommens. Maßgeblich mitverantwortlich ist zum einen die Andienungsfunktion der Straße für die großmaßstäblichen Citynutzungen und deren teilweise Rückseiten. Zum anderen verstecken die der Kolonie vorgelagerten Flächen – zumeist Parkplätze - die attraktive Siedlung hinter dichtem Bewuchs und vernachlässigt gestalteten Flächen. Hinzu kommt ein aufgemauerter und begrünter Mittelstreifen, ein gestalterisches Element, das die Trennwirkung zusätzlich unterstreicht.

Durch eine offenere und freundlichere Gestaltung der straßenbegleitenden Flächen kann die Kolonie näher an das Zentrum rücken und wieder sichtbar werden. Auch die Andienungsfunktion der Wöhlerstraße soll durch neue Gestaltungselemente weniger deutlich hervortreten. Insgesamt soll die Straße gestalterisch besser in das Zentrum integriert werden und einen attraktiven Rahmen für die denkmalgeschützte Kolonie bilden.

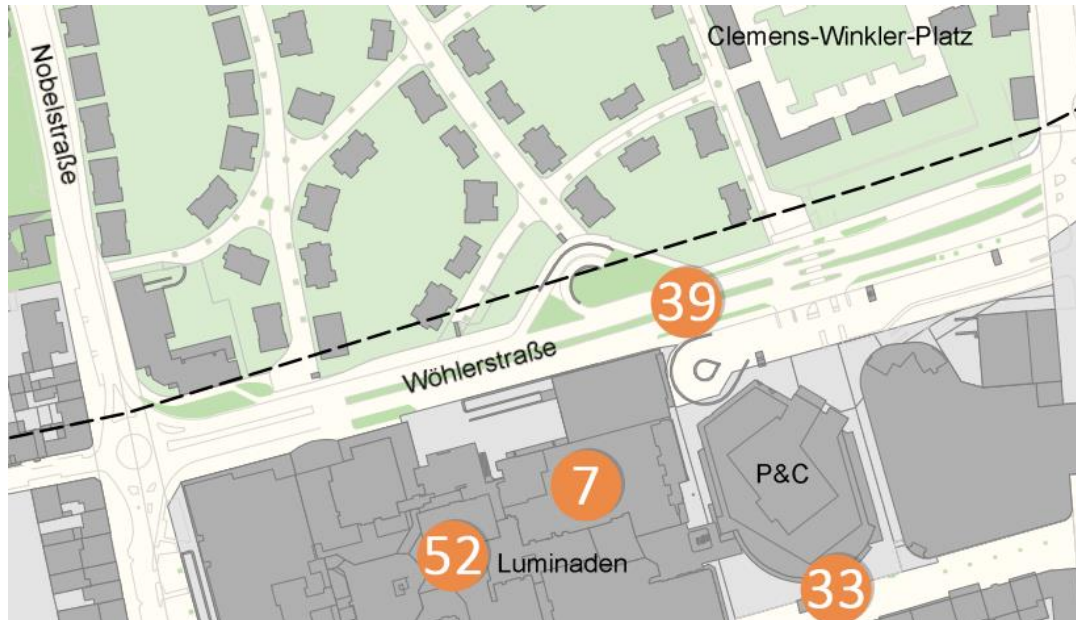
### Kenndaten

|                                               |                                                                                                                          |
|-----------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Projektträger                                 | Stadt Leverkusen                                                                                                         |
| Fördergegenstand Städtebauförderung           | Ja                                                                                                                       |
| Maßgebliche Bestimmungen der Förderrichtlinie | 10.4 Erschließung [...] (a) Herstellung oder Änderung und Einrichtung örtlicher öffentlicher Straßen, Wege, Plätze [...] |
| Kostengruppe lt. Ko./Fi.                      | 3.4 Erschließung                                                                                                         |
| Durchführungszeitraum                         | Ab 2020                                                                                                                  |
| Kosten                                        | 4.800 m <sup>2</sup> x 50 Euro                                                                                           |
| Gesamtkosten                                  | Ca. 240.000 Euro                                                                                                         |



|                           |              |
|---------------------------|--------------|
| Zuwendungsfähige Ausgaben | 240.000 Euro |
| Förderung (80%)           | 192.000 Euro |
| Eigenanteil (20%)         | 48.000 Euro  |

### Konzept, Lageplan



Quelle: Eigene Darstellung, Kartengrundlage Stadt Leverkusen, Fachbereich Stadtplanung

### Trennender Mittelstreifen auf der Wöhlerstraße



Quelle: Eigene Darstellung

## Umgestaltung Van't-Hoff-Straße/ Clemens-Winkler-Platz

Lfd. Nr. 40

Ko.-/Fi. 3.4

Zeitraum: Ab 2019

### Ausgangslage

- Zentrale Straßen- und Platzabfolge in denkmalgeschützter Kolonie, wichtige Verbindung Innenstadt – Dhünnaue, einfache Gestaltungsstandards, schlechter Erhaltungszustand.

### Entwicklungsziele, Synergien

- Schaffung einer attraktiven Verbindung vom Zentrum bis zur Dhünnaue/Neulandpark, Aufwertung des Clemens-Winkler-Platz.

### Projektbeschreibung

Die Gartenstadtsiedlung Kolonie II bildet ein Flächendenkmal und einen außerordentlich attraktiven Stadtbaustein unmittelbar angrenzend an das Wiesdorfer Zentrum. Der Kontrast zwischen der „idyllischen“ Gartenstadt und den großstädtischen Strukturen übt dabei einen besonderen Reiz aus.

Die Van't-Hoff-Straße verbindet, zentral gelegen, die Fußgängerzone, Bereich Kinozentrum mit den Erholungsflächen Neulandpark und Dhünntal. Der Clemens-Winkler-Platz bildet dabei einen städtebaulich reizvollen Trittstein. Ausbaustandard und Erhaltungszustand der beiden Elemente sind sehr einfach und weisen deutlichen Erneuerungsbedarf auf. Mit einer umfassenden Umgestaltung sollen die Bereiche wieder zu einem Schmuckstück im Quartier Kolonie werden. Der Ausbau soll dem Siedlungscharakter durch denkmalgerechte Materialien und Begrünung gerecht werden. Die Verbindung zu den Naherholungsflächen ist zu betonen.

### Kenndaten

|                                               |                                                                                                                          |
|-----------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Projektträger                                 | Stadt Leverkusen                                                                                                         |
| Fördergegenstand Städtebauförderung           | Ja                                                                                                                       |
| Maßgebliche Bestimmungen der Förderrichtlinie | 10.4 Erschließung [...] (a) Herstellung oder Änderung und Einrichtung örtlicher öffentlicher Straßen, Wege, Plätze [...] |
| Kostengruppe lt. Ko.-/Fi.                     | 3.4 Erschließung                                                                                                         |
| Durchführungszeitraum                         | Ab 2019                                                                                                                  |
| Kosten                                        | Angabe Stadtverwaltung                                                                                                   |
| Gesamtkosten                                  | Ca. 290.000 Euro                                                                                                         |



|                           |              |
|---------------------------|--------------|
| Zuwendungsfähige Ausgaben | 290.000 Euro |
| Förderung (80%)           | 232.000 Euro |
| Eigenanteil (20%)         | 58.000 Euro  |

### Konzept, Lageplan



Quelle: Eigene Darstellung, Kartengrundlage Stadt Leverkusen, Fachbereich Stadtplanung

### Van't-Hoff-Straße



Quelle: Eigene Darstellung



## Anbindung Dhünnaue

Lfd. Nr. 41

Ko.-/Fi. 3.4

Zeitraum: Ab 2023

### Ausgangslage

- Die Anbindung des Naherholungsgebiets Dhünnaue ist nur mäßig herausgebildet.

### Entwicklungsziele, Synergien

- Aufwertung des wichtigen Naherholungsgebietes durch eine bessere Anbindung an das Quartier; Synergien zu den Projekten in der Kolonie II.

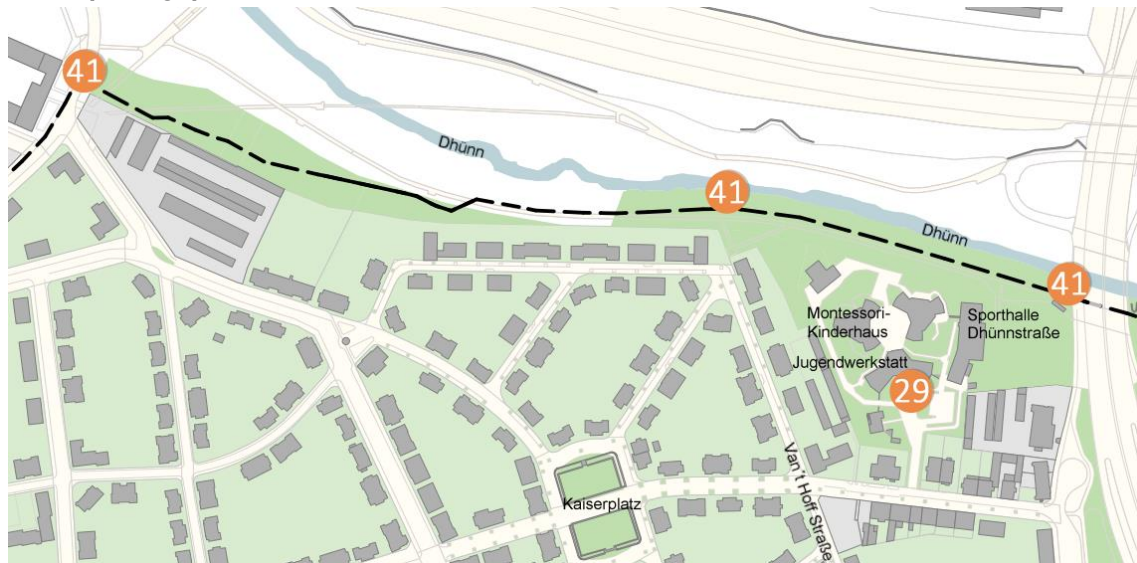
### Projektbeschreibung

Das Naherholungsgebiet Dhünntalaue ist zwar gut erschlossen und mit regionalen Grünzügen verknüpft. Die Anbindungen nach Wiesdorf sind jedoch schwach und unterentwickelt. Es fehlt an gut sichtbaren Zugängen, attraktiv ausgebauten Wegen und einer konsequenten Beschilderung. Mit dem Ausbau und Attraktivierung von drei vorhandenen Verbindungswegen zwischen der Kolonie II und der Dhünntalaue sollen zukünftig attraktive Wegebeziehungen entstehen. Das Naherholungsgebiet und auch die Verbindung in die Region sollen nah an das Wiesdorfer Zentrum rücken und es dadurch attraktiver machen. Das Projekt rundet die Projekte Aufwertung der Kolonie II und des Erholungshausparkes ab.

### Kenndaten

|                                               |                                                                                                                          |
|-----------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Projektträger                                 | Stadt Leverkusen                                                                                                         |
| Fördergegenstand Städtebauförderung           | Ja                                                                                                                       |
| Maßgebliche Bestimmungen der Förderrichtlinie | 10.4 Erschließung [...] (a) Herstellung oder Änderung und Einrichtung örtlicher öffentlicher Straßen, Wege, Plätze [...] |
| Kostengruppe lt. Ko.-/Fi.                     | 3.4 Erschließung                                                                                                         |
| Durchführungszeitraum                         | Ab 2023                                                                                                                  |
| Kosten                                        | 3.500 m <sup>2</sup> x 60 Euro                                                                                           |
| Gesamtkosten                                  | Ca. 210.000 Euro                                                                                                         |
| Zuwendungsfähige Ausgaben                     | 210.000 Euro                                                                                                             |
| Förderung (80%)                               | 168.000 Euro                                                                                                             |
| Eigenanteil (20%)                             | 42.000 Euro                                                                                                              |

## Konzept, Lageplan



Quelle: Eigene Darstellung, Kartengrundlage Stadt Leverkusen, Fachbereich Stadtplanung

## Anbindung Dühnnaue am Wendehammer an der Dühnstraße



Quelle: Eigene Darstellung

## Aufwertung Erholungshauspark

Lfd. Nr. 42

Ko.-/Fi. 3.4

Zeitraum: Ab 2021

### Ausgangslage

- Der Erholungshauspark stellt ist ein attraktiver Stadtpark mit altem Baumbestand.
- Einfache Gestaltung, sanierungsbedürftiger Spielplatz, teilweise sehr dichter Bewuchs in den Randbereichen.

### Entwicklungsziele, Synergien

- Aufwertung des Parkes, bessere Platzierung im Zentrum, Verbesserung der Sichtbarkeit.

### Projektbeschreibung

Der Erholungshauspark ist eine Parkanlage am Rand des Leverkusener Zentrums. Sie gehört zum Flächendenkmal der Kolonie und ist im Besitz eines Dritten, der auch die Unterhaltung der Anlage übernimmt. Die Veranstaltungshalle Erholungshaus sowie ein städtischer Kindergarten liegen am Rand. Die Gestaltung des Parks ist in die Jahre gekommen, die Bäume stehen teilweise zu dicht bzw. sind zu hoch, die Ränder wirken zugewachsen. Die Wege sind meist in einem sehr einfachen Erhaltungszustand. Die Wahrnehmbarkeit von außen ist gering.

Mit einer auf die Denkmalbelange abgestimmten, behutsamen Auffrischung soll der Park wieder zu einem grünen Anziehungspunkt in Wiesdorf werden, der allen Bewohnern des Zentrums zur Verfügung steht. Angedacht sind eine Umgestaltung des Spielplatzes (Unterhaltung durch die Stadt), eine Verbesserung der Wege und der Wahrnehmbarkeit. Ob weitere Maßnahmen umgesetzt werden sollen, ist noch zu untersuchen. Die Grundzüge der Gestaltung sollen nicht berührt werden.

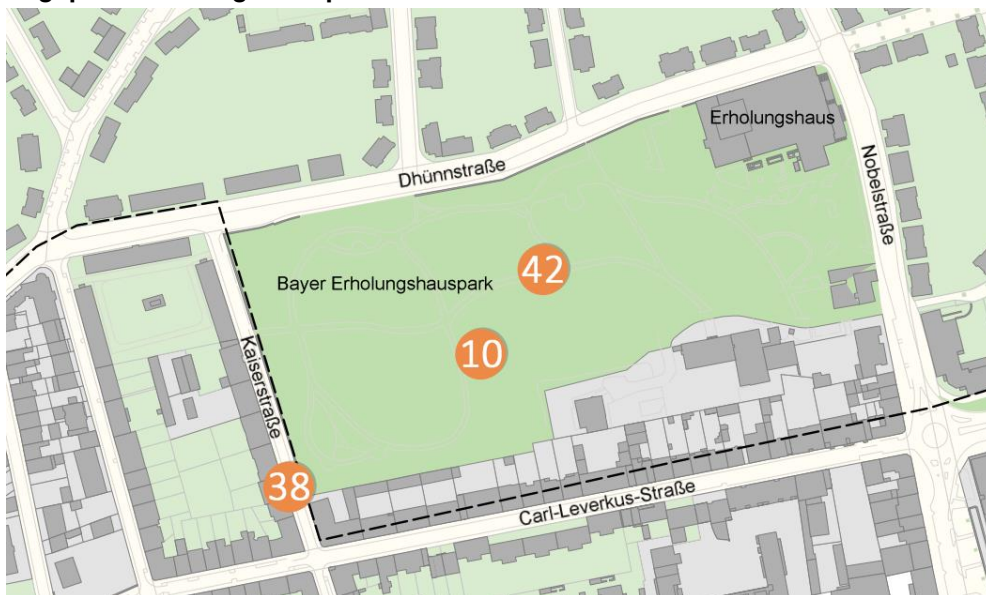
Das Konzept soll in der zweiten Phase des IHK zusammen mit relevanten Akteuren, Bewohnern und Nutzern konkretisiert werden. Als Grundlage für die Umgestaltung sind ein Rahmenplan sowie ein Parkpflegewerk auf den Weg zu bringen. Die Möglichkeiten für eine Aufwertung sind im Vorfeld mit dem Eigentümer auszuloten. Für eine Finanzierung kommt möglicherweise auch der Verfügungsfonds in Betracht.



## Kenndaten

|                                                      |                                                                                                                             |
|------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Projektträger                                        | Stadt Leverkusen                                                                                                            |
| Fördergegenstand Städte-<br>bauförderung             | Ja                                                                                                                          |
| Maßgebliche Bestimmungen<br>der Förderrichtlinie     | 10.4 Erschließung [...] (a) Herstellung oder Änderung und<br>Einrichtung örtlicher öffentlicher Straßen, Wege, Plätze [...] |
| Kostengruppe lt. Ko.-/Fi.                            | 3.4 Erschließung                                                                                                            |
| Planungszeitraum                                     | Ab 2021                                                                                                                     |
| Finanzierung / Förderung nach<br>anderen Modalitäten | Ggf. über den Verfügungsfonds                                                                                               |
| Durchführungszeitraum                                | Ab 2022                                                                                                                     |
| Kosten                                               | Ca. 40.000 m <sup>2</sup> x 10 Euro                                                                                         |
| Gesamtkosten                                         | Ca. 400.000 Euro                                                                                                            |
| Zuwendungsfähige Ausgaben                            | 400.000 Euro                                                                                                                |
| Förderung (80%)                                      | 320.000 Euro                                                                                                                |
| Eigenanteil (20%)                                    | 80.000 Euro                                                                                                                 |

## Lageplan Erholungshauspark



Quelle: Eigene Darstellung, Kartengrundlage Stadt Leverkusen, Fachbereich Stadtplanung

---

## Erholungshauspark



Quelle: Eigene Darstellung

|                                         |                   |
|-----------------------------------------|-------------------|
| Anbindung Innenstadt Ost/Brückenschläge | Lfd. Nr. 43       |
|                                         | Ko.-/Fi. 3.4      |
|                                         | Zeitraum: Ab 2022 |

### Ausgangslage

- City-Ost lediglich über Brücken und Tunnel in das Stadtgefüge integriert, dadurch hohe Trennwirkung, unattraktive Stadträume.

### Entwicklungsziele, Synergien

- Integration der City Ost, Busbahnhof/Bahnhof in das Zentrum, Aufwertung der unattraktiven Brückensituationen.

### Projektbeschreibung

Der autogerechte Ausbau der City Leverkusen ab den 1960er Jahren, bei der die B8 in einen Trog gelegt wurde, führte zu dem aus heutiger Sicht isoliert wirkenden – auch als City Ost bezeichneten – Bereich zwischen B8 und der Bahntrasse. Die Trasse der Bundesbahn sowie die Rückseiten der großformatigen City-Bausteine verstärken diese Zäsurwirkung zusätzlich. Der genannte Bereich wirkt hierüber unattraktiv und ist für Fußgänger nur über Tunnel und Brücken zu erreichen.

Die geplante Modernisierung der Infrastruktur und die städtebauliche Runderneuerung der City-Ost (siehe Rahmenplan „Bahnhof Leverkusen-Mitte“) sollen diesen vernachlässigten Bereich zukünftig in ein attraktives Stadtquartier verwandeln. Um dies zu unterstützen, sollen die bestehenden Verbindungen in die angrenzenden Viertel aufgewertet werden. Hierunter fallen die drei heutigen Brücken über die Verkehrsschneise B 8, die gestalterisch aufzuwerten und städtebaulich besser zu integrieren sind.

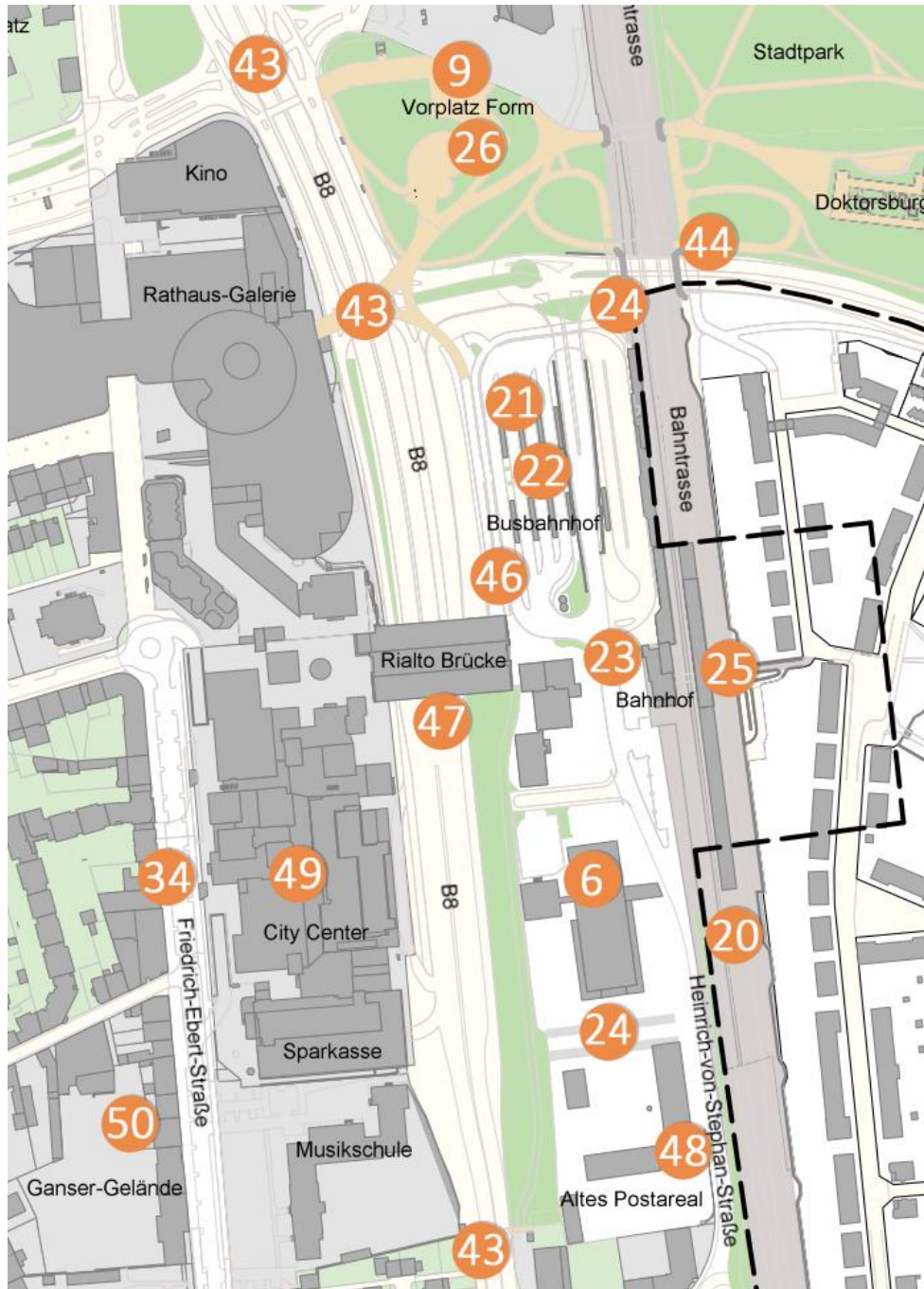
### Kenndaten

|                                               |                                                                                                                          |
|-----------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Projektträger                                 | Stadt Leverkusen                                                                                                         |
| Fördergegenstand Städtebauförderung           | Ja                                                                                                                       |
| Maßgebliche Bestimmungen der Förderrichtlinie | 10.4 Erschließung [...] (a) Herstellung oder Änderung und Einrichtung örtlicher öffentlicher Straßen, Wege, Plätze [...] |
| Kostengruppe lt. Ko.-/Fi.                     | 3.4 Erschließung                                                                                                         |
| Durchführungszeitraum                         | Ab 2022                                                                                                                  |
| Kosten                                        | Ca. 4.100 m <sup>2</sup> x 90 Euro                                                                                       |
| Gesamtkosten                                  | Ca. 370.000 Euro                                                                                                         |



|                           |              |
|---------------------------|--------------|
| Zuwendungsfähige Ausgaben | 370.000 Euro |
| Förderung (80%)           | 296.000 Euro |
| Eigenanteil (20%)         | 74.000 Euro  |

### Konzept, Lageplan



Quelle: Eigene Darstellung, Kartengrundlage Stadt Leverkusen, Fachbereich Stadtplanung

## B 8 mit Y-Brücke für Fußgänger und Radfahrer



Quelle: Eigene Darstellung

## Anbindung Stadtpark / Aufwertung Verbindung

Lfd. Nr. 44

Ko.-/Fi. 3.4

Zeitraum: Ab 2023

### Ausgangslage

- Stadtpark als wichtige innerstädtische Grünfläche mit Schule, Beratungsstelle Doktorsburg und Sportplatz.
- Bestehende Verbindungen als verkehrsgeprägte Stadträume/Unterführungen.

### Entwicklungsziele, Synergien

- Aufwertung der Verbindung, Schaffung attraktiver Verknüpfungen zwischen Schul- und Sportbereichen im Stadtpark und der Innenstadt.

### Projektbeschreibung

Der Stadtpark ist eine innerstädtische Grünfläche mit wichtigen Angeboten wie der Realschule im Stadtpark, der Doktorsburg und einem Sportplatz. Insbesondere durch die Realschule besteht ein reger Schülerverkehr ins Zentrum bzw. zum ÖPNV-Haltepunkt. Die Anbindung erfolgt heute über die vierspurige Rathenaustraße sowie eine Fahrrad- und Fußwegeunterführung unter der Bahntrasse hindurch. Beide Verbindungen wirken unattraktiv und werden der zentralen Lage und ihrer wichtigen Funktion nicht gerecht. Durch die geplanten Investitionen am Busbahnhof und vor dem Forum Leverkusen wird sich eine völlig neue städtebauliche Situation ergeben.

Langfristig sind daher die Verbindungen zum Stadtpark und der Schule grundlegend aufzuwerten, um die Einrichtungen besser an das Zentrum anzubinden. Es sollen attraktive und einladende Wege entstehen, die ihrer Rolle gerecht werden.

### Kenndaten

|                                               |                                                                                                                          |
|-----------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Projektträger                                 | Stadt Leverkusen                                                                                                         |
| Fördergegenstand Städtebauförderung           | Ja                                                                                                                       |
| Maßgebliche Bestimmungen der Förderrichtlinie | 10.4 Erschließung [...] (a) Herstellung oder Änderung und Einrichtung örtlicher öffentlicher Straßen, Wege, Plätze [...] |
| Kostengruppe lt. Ko.-/Fi.                     | 3.4 Erschließung                                                                                                         |
| Durchführungszeitraum                         | Ab 2023                                                                                                                  |
| Kosten                                        | 5.000 m <sup>2</sup> x 60 Euro                                                                                           |
| Gesamtkosten                                  | Ca. 300.000 Euro                                                                                                         |



|                           |              |
|---------------------------|--------------|
| Zuwendungsfähige Ausgaben | 300.000 Euro |
| Förderung (80%)           | 240.000 Euro |
| Eigenanteil (20%)         | 60.000 Euro  |

### Lageplan



Quelle: Eigene Darstellung, Kartengrundlage Stadt Leverkusen, Fachbereich Stadtplanung

### Rathenaustraße/Unterführung Bahntrasse



Quelle: Eigene Darstellung

## Inwertsetzung Bereich östliche Niederfeldstraße

Lfd. Nr. 45

Ko.-/Fi. 3.4

Zeitraum: Ab 2022

### Ausgangslage

- Stadtbrache am Rande Wiesdorfs, Lage innerhalb der Seveso 1 Zone.

### Entwicklungsziele, Synergien

- Aufwertung der Teilfläche.

### Projektbeschreibung

Aufgrund der Seveso Richtlinien konnten die ursprünglichen Entwürfe für eine Entwicklung der Fläche nicht verfolgt werden. Angedacht ist nun, die westliche Teilfläche (Projekt 51) mit Wohnungen zu bebauen (da überwiegend in Seveso Zone II), während die südliche Teilfläche als Grünland erhalten wird. Das Konzept ist in der zweiten Phase des IHK zu konkretisieren. Unter Beteiligung relevanter Akteure und der Bürger soll ein Rahmenplan für das Gebiet aufgestellt werden, der auch angrenzende Flächen, deren Nutzung unklar ist, umfasst. Für eine Herrichtung als Freifläche soll im IHK ein Projekttitel reserviert werden. Aufgrund der Restriktionen bietet sich hierfür die östliche Teilfläche an. Angedacht sind dort extensive Gestaltungen mit geringem Pflegeaufwand oder z.B. auch Kleingärten bzw. Projekte wie urban gardening.

### Kenndaten

|                                               |                                                                                                                          |
|-----------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Projektträger                                 | Stadt Leverkusen                                                                                                         |
| Fördergegenstand Städtebauförderung           | Ja                                                                                                                       |
| Maßgebliche Bestimmungen der Förderrichtlinie | 10.4 Erschließung [...] (a) Herstellung oder Änderung und Einrichtung örtlicher öffentlicher Straßen, Wege, Plätze [...] |
| Kostengruppe lt. Ko.-/Fi.                     | 3.4 Erschließung                                                                                                         |
| Durchführungszeitraum                         | Ab 2022                                                                                                                  |
| Kosten                                        | 6.200 m <sup>2</sup> x 40 Euro                                                                                           |
| Gesamtkosten                                  | Ca. 250.000 Euro                                                                                                         |
| Zuwendungsfähige Ausgaben                     | 250.000 Euro                                                                                                             |
| Förderung (80%)                               | 200.000 Euro                                                                                                             |
| Eigenanteil (20%)                             | 50.000 Euro                                                                                                              |



## Konzept, Lageplan



Quelle: Eigene Darstellung, Kartengrundlage Stadt Leverkusen, Fachbereich Stadtplanung

## Brachen in Wiersdorf West/Niederfeldstraße



Quelle: Eigene Darstellung



# Städtebau: Private Investitionen

|                                                   |                   |
|---------------------------------------------------|-------------------|
| Bauliche Ergänzungen Busbahnhof,<br>Baukörper 1-3 | Lfd. Nr. 46       |
|                                                   | Ko.-/Fi.          |
|                                                   | Zeitraum: Ab 2022 |

## Ausgangslage

- Freiflächen sowie verkehrlich genutzte Flächen mit Entwicklungspotenzial.
- Durch die Modernisierung der Verkehrsinfrastruktur und die Gestaltung des Vorplatzes Forum/Kiss & Ride Platz wird das Entwicklungspotenzial gesteigert.

## Entwicklungsziele, Synergien

- Erweiterung der Innenstadt durch die Ansiedlung attraktiver Nutzungen, Verbesserung der Ausstrahlung Wiesdorfs.
- Räumliche Fassung des Vorplatzes Forum (Baukörper 2) , des Kiss & Ride Platzes (Baukörper 1) und des zentralen ÖPNV-Haltespunktes Wiesdorf (Baukörper 3).
- Städtebauliche Verknüpfung der Bereiche Forum und Bahnhof Leverkusen-Mitte.
- Projektvorbereitung durch Investorenwettbewerbe (Projekt Nr. 6).

## Projektbeschreibung

Bestandteil der Neuentwicklung des zentralen ÖPNV-Haltespunktes Wiesdorf sind auch neue Baukörper zwischen der Rialto-Brücke und dem Forum (vgl. Rahmenplan „Bahnhof Leverkusen-Mitte“). Die Bebauung dieser Flächen verknüpft die Bereiche Bahnhof Leverkusen-Mitte und Forum sowie das gesamte Areal zwischen dem Postverteilerzentrum im Süden und dem Forum im Norden. Zudem fassen die Baukörper 1-3 die Räume des Vorplatzes Forum/Kiss & Ride Platz und des zentralen ÖPNV-Haltespunktes Leverkusen-Mitte. Das Zusammenspiel aus der Modernisierung des ÖPNV-Knotens und der zentralen Lage lassen den Flächen eine hohe Erreichbarkeit zukommen. Als zu entwickelndes Potenzial wurden in der Rahmenplanung bis zu ca. 5.000 m<sup>2</sup> BGF ermittelt, die von einem Investor realisiert werden können. Als geeignete Nutzungen kommen z.B. Büros, Dienstleistungen und Beherbergungsgewerbe in Frage.

## Kenndaten

|                                                   |                      |
|---------------------------------------------------|----------------------|
| Projektträger                                     | Privater Investor    |
| Fördergegenstand Städtebauförderung               | nein                 |
| Finanzierung / Förderung nach anderen Modalitäten | Private Finanzierung |

|                       |                                    |
|-----------------------|------------------------------------|
| Durchführungszeitraum | Ab 2022                            |
| Kosten                | BGF Rahmenplan: 5.084 x 1.500 Euro |
| Gesamtkosten          | Ca. 8 Mio. Euro                    |
| Grundstückserlöse     | Ca. 400.000 Euro                   |

#### Konzept Bereich Busbahnhof, Vorplatz Forum mit Bebauungsoptionen



Quelle: Ausschnitt Rahmenplan Bahnhof Leverkusen-Mitte, HJP planer

## Bauliche Ergänzungen Rialto-Brücke

### Baukörper 5,7 und 8

Lfd. Nr. 47

Ko.-/Fi.

Zeitraum: Ab 2020

#### Ausgangslage

- Freiflächen und diverse Bestandsgebäude in zentraler Lage und an der Rialto-Brücke als Übergang zur Fußgängerzone.

#### Entwicklungsziele, Synergien

- Erweiterung der Innenstadt durch die Ansiedlung attraktiver Nutzungen, Verbesserung der Ausstrahlung Wiesdorfs.
- Räumliche Fassung des Übergangs zwischen Bahnhof Leverkusen-Mitte und der Rialto-Brücke durch bauliche Ergänzung (Baukörper 5).
- Betonung des neuen Bahnhofsvorplatzes.
- Schaffung von Arbeitsplätzen, Synergien zur Sanierung City C und zum Projekt Umbau Haltepunkt ÖPNV-Knoten Wiesdorf.
- Projektvorbereitung durch Investorenwettbewerbe (Projekt Nr. 6).

#### Projektbeschreibung

Die teils optionalen baulichen Ergänzungen im Bereich der Rialto-Brücke sollen neben der Errichtung eines neuen Bahnhofsgebäudes zur Betonung des Bahnhofsvorplatzes beitragen. Mit den Baukörpern 5,7 und 8 sieht der Rahmenplan Bahnhof Leverkusen-Mitte neben Neubauten (Baukörper 5 und 8) auch die Sanierung des bestehenden Baukörpers 7 vor. Der Baukörper 5 als Ergänzungsbau komplettiert die Raumkante des hochfrequentierten Übergangsbereichs zwischen Bahnhof und Rialto-Brücke. Damit erfährt der Verkehrsraum östlich und nördlich des Bestandsgebäudes eine klare, räumliche Fassung sowie eine Optimierung der verkehrlichen Leistungsfähigkeit (Heinrich-von-Stephan-Straße). Baukörper 8 ist Bestandteil der städtebaulichen Verknüpfung zwischen den Bereichen Postverteilerzentrum und Forum, östlich des Europarings. Als zu entwickelndes Potenzial wurden in der Rahmenplanung bis zu ca. 3.800 m<sup>2</sup> BGF ermittelt, die von einem Investor realisiert werden können.

#### Kenndaten

|                                                   |                      |
|---------------------------------------------------|----------------------|
| Projektträger                                     | Privater Investor    |
| Fördergegenstand Städtebauförderung               | nein                 |
| Finanzierung / Förderung nach anderen Modalitäten | Private Finanzierung |
| Durchführungszeitraum                             | Ab 2020              |



|                  |                                                        |
|------------------|--------------------------------------------------------|
| Kosten           | BGF Rahmenplan: 3.797 x 1.500 Euro (Baukörper 5 und 8) |
| Gesamtkosten     | Ca. 6 Mio. Euro                                        |
| Grundstückserlös | Ca. 190.000 Euro                                       |

#### Konzept Bereich Rialto-Brücke mit Bebauungsoptionen



Quelle: Ausschnitt Rahmenplan Bahnhof Leverkusen-Mitte, HJP planer

## Entwicklung Postareal (Baukörper 9-13)

Lfd. Nr. 48

Ko.-/Fi. /

Zeitraum: Ab 2022

### Ausgangslage

- Gewerblich genutzte Flächen in zentraler Lage mit hohem Entwicklungspotenzial, das durch die Modernisierung der Verkehrsinfrastruktur am Haltepunkt Leverkusen-Mitte weiter erhöht wird.

### Entwicklungsziele, Synergien

- Erweiterung der Innenstadt durch die Ansiedlung attraktiver Nutzungen, Verbesserung der Ausstrahlung Wiesdorfs, Milderung der Trennwirkung der Bahn- und MIV-Verkehrstrassen.
- Schaffung von Arbeitsplätzen, Synergien zur Sanierung des City-Centers zum Umbau des ÖPNV-Knotens Leverkusen-Mitte.
- Projektvorbereitung durch Investorenwettbewerbe (Projekt Nr. 6).

### Projektbeschreibung

Die Neuentwicklung des zentralen ÖPNV-Haltepunktes Leverkusen-Mitte ist eingebettet in den Rahmenplan „Bahnhof Leverkusen-Mitte“. Dieser umschließt auch das südlich angrenzende, als Postverteilzentrum genutzte Areal. Der mindergenutzte Bereich soll zukünftig einer der zentralen Lage angemessenen Entwicklung zugeführt werden. Die Modernisierung des ÖPNV-Knotens und die Umwandlung dieses Bereichs in einen urbanen Stadtraum liefern hierfür einen entscheidenden Impuls. Als zu entwickelndes Potenzial wurden in der Rahmenplanung bis zu ca. 43.000 m<sup>2</sup> BGF ermittelt, die von einem Investor realisiert werden können. Als geeignete Nutzungen kommen z.B. Büros und Dienstleistungen in Frage. Flankierend soll die Anbindung des Areals mit den angrenzenden Quartieren aufgewertet werden.

### Kenndaten

|                                                   |                                    |
|---------------------------------------------------|------------------------------------|
| Projektträger                                     | Privater Investor                  |
| Fördergegenstand Städtebauförderung               | nein                               |
| Finanzierung / Förderung nach anderen Modalitäten | Private Finanzierung               |
| Durchführungszeitraum                             | Ab 2022                            |
| Kosten                                            | BGF Rahmenplan: 43165 x 1.500 Euro |
| Gesamtkosten                                      | Ca. 65 Mio. Euro                   |

## Konzept Postareal



Quelle: Ausschnitt Rahmenplan Bahnhof Leverkusen-Mitte, HJP planer

## Postareal



Quelle: Eigene Darstellung



### Ausgangslage

- Massive, langandauernde Leerstände und komplizierte Eigentümerstrukturen im City-Center führen zu einem Trading-down Effekt, der auf angrenzende Bereiche übergreift.
- Die dringend erforderliche Sanierung wird seit einigen Jahren vorbereitet. Mit den ersten Bauarbeiten soll im kommenden Jahr begonnen werden.

### Entwicklungsziele, Synergien

- Aufwertung und Umstrukturierung des Standorts, Schaffung eines modernen Stadtbausteins.

### Projektbeschreibung

Die in den 1960er Jahren errichtete City C war mit den Hauptbausteinen Einzelhandel, Sparkasse, Wohnen und Ärztehaus sowie einer Tiefgarage, über Jahrzehnte integraler Bestandteil der Leverkusener Innenstadt. Schon seit längerer Zeit erfüllt sie jedoch weder funktional noch städtebaulich die Anforderungen, die an ein lebendiges innerstädtisches Quartier gestellt werden. Vor allem durch ihre leichte Randlage sowie eine nicht mehr zeitgemäße Architektursprache und Kundenführung geriet sie im Zeitablauf, insbesondere bezogen auf den Einzelhandel, immer mehr ins räumliche und wirtschaftliche Abseits. Die Leerstandsquote der kommerziellen Mieter wird inzwischen mit 80 Prozent angegeben.

Günstiger stellt sich die Belegung noch im Bereich der aufstehenden, als Wohnungen sowie durch Büros und Arztpraxen genutzten Hochhäuser dar, und gänzlich, also auch baulich intakt ist der Bereich der Hauptverwaltung der Sparkasse Leverkusen einzustufen. Bisher angestellte und zukünftige Umnutzungsüberlegungen müssen auch mit dem Umstand umgehen, dass am Objekt rund 150 Eigentümer beteiligt sind; wobei sich allerdings 50 Prozent der Anteile im Sektor Handel und Dienstleistung im Eigentum weniger, mit der Stadt Leverkusen organisatorisch verbundener Eigentümer, befinden. Vor diesem Hintergrund soll jetzt eine Neuordnung angestoßen werden. Die Grundkonzeption zur Revitalisierung der City C auf Grundlage einer abgeschlossenen Machbarkeitsstudie wurde vom Rat der Stadt Leverkusen zur Kenntnis genommen und unterstützt.

Das Konzept sieht die Neustrukturierung der Eigentumsverhältnisse (bereits erfolgt), den Abriss nicht mehr benötigter Bausubstanz sowie den Neubau von Einzelhandels- und Dienstleistungsflächen, barrierefreien Wohnungen und eines Hotels vor. Dabei werden raumbildende Bauvolumina an der Rialto-Brücke und der Friedrich-Ebert-Straße errichtet. Klare Wegeführungen, einladende Plätze und Eingangsbereiche für die internen Fußwege sorgen für eine gute Orientierung. Dabei wird auf eine Überdachung verzichtet, die Wege gestalten sich als „normale“ Fußgängerzone mit Bänken, Bäumen und kleineren Grünflächen. Die Anlieferung sowie die Erschließung der Obergeschosse werden ergänzt bzw. erneuert. Während im Bereich der unteren

Geschosse die Bausubstanz weitgehend zurückgebaut wird, werden die aufstehenden Gebäude saniert bzw. erhalten einen neuen Fassadenanstrich. Durch diese Maßnahmen soll die City C wieder wichtiger erlebbarer und funktionaler Bereich der Innenstadt werden.

Die Umsetzung des Projekts soll vorzugsweise durch örtliche Akteure als Investoren- und Bauherrengemeinschaft mit Standortverbundenheit erfolgen. Mit den Abrissarbeiten soll im Jahr 2017 begonnen werden, wenn die Eigentümergemeinschaft dem Umbaukonzept zustimmt (Termin: November 2016). Die ersten Schritte umfassen den Abbruch der Bestandsgebäude über Decke 1. UG sowie einzelner Elemente und den Abbruch der Glasdächer, Rückbau im Außenbereich über Rohdecke 1. UG.

Anschließend werden die neuen Gebäudeteile errichtet bzw. die aufstehenden Gebäude ergänzend saniert. Es erfolgt eine dem Konzept angepasste Umorganisation des Anlieferungsbereichs und der Tiefgarage. Danach werden die Außenanlage und die der Öffentlichkeit zugänglichen Außenbereiche nach erfolgten Abdichtungsarbeiten hergerichtet, anvisierter Baubeginn ab 2019/2020. Die Gesamtinvestition beläuft sich auf ca. 95 Mio. Euro.

#### **Kenndaten**

|                                                          |                                            |
|----------------------------------------------------------|--------------------------------------------|
| <b>Projektträger</b>                                     | Privat/Stadt Leverkusen/städtische Töchter |
| <b>Fördergegenstand Städtebauförderung</b>               | Nein                                       |
| <b>Finanzierung / Förderung nach anderen Modalitäten</b> | Private Finanzierung                       |
| <b>Durchführungszeitraum</b>                             | Ab 2017                                    |
| <b>Kosten</b>                                            | Gemäß Vorlage                              |
| <b>Gesamtkosten</b>                                      | 94.800.000                                 |

## Grundriss EG mit Bestand und Neubau



Quelle: Hentrich-Petschnigg & Partner GmbH & Co. KG

## Isometrie, Bestand in weiß



Quelle: Hentrich-Petschnigg & Partner GmbH & Co. KG



### **Ansicht von der Rialto-Brücke mit neuem Hotel im Vordergrund**



Quelle: Hentrich-Petschnigg & Partner GmbH & Co. KG

### **Leerstehende Bausubstanz im City-Center**



Quelle: Eigene Darstellung

## Entwicklung Ganser-Gelände

Lfd. Nr. 50

Ko.-/Fi.

Zeitraum: Ab 2020

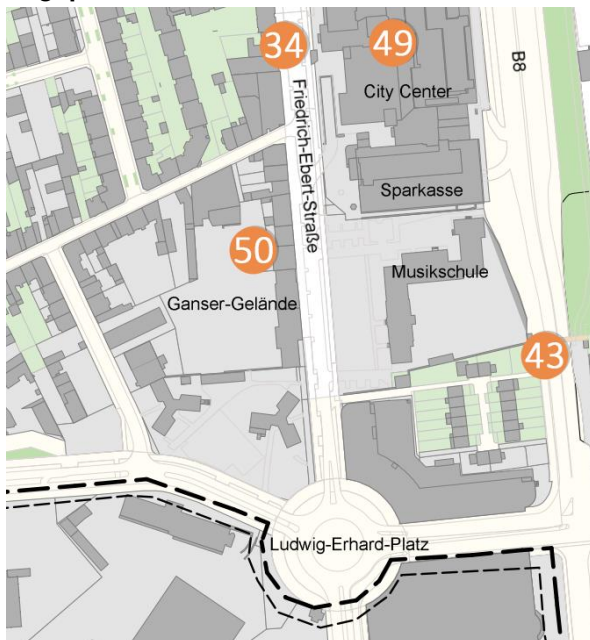
### Projektbeschreibung

Private Investitionsmaßnahme auf Industriebrache und angrenzenden Flächen.

### Kenndaten

|                                                   |                      |
|---------------------------------------------------|----------------------|
| Projektträger                                     | Privat Leverkusen    |
| Fördergegenstand Städtebauförderung               | Nein                 |
| Finanzierung / Förderung nach anderen Modalitäten | Private Finanzierung |
| Durchführungszeitraum                             | Ab 2020              |
| Kosten                                            | Euro                 |
| Gesamtkosten                                      | Ca. 60.000.000 Euro  |

### Lageplan



Quelle: Eigene Darstellung, Kartengrundlage Stadt Leverkusen, Fachbereich Stadtplanung

## Bebauung Bereich westliche Niederfeldstraße

Lfd. Nr. 51

Ko.-/Fi.

Zeitraum: Ab 2020

### Projektbeschreibung

Private Investitionsmaßnahme auf Brachland, überwiegend in Seveso II Zone, anvisierte Nutzung: Wohnen.

### Kenndaten

|                                                   |                      |
|---------------------------------------------------|----------------------|
| Projektträger                                     | Privat               |
| Fördergegenstand Städtebauförderung               | Nein                 |
| Finanzierung / Förderung nach anderen Modalitäten | Private Finanzierung |
| Durchführungszeitraum                             | Ab 2020              |
| Gesamtkosten                                      | Ca. 20.000.000 Euro  |

### Lageplan



Quelle: Eigene Darstellung, Kartengrundlage Stadt Leverkusen, Fachbereich Stadtplanung



## Revitalisierung: Sanierung Luminaden

Lfd. Nr. 52

Ko./Fi.

Zeitraum: Ab 2020

### Ausgangslage, Projektbeschreibung

Das Einkaufscenter „Die Luminaden“ ist 1973 eröffnet und 1995 modernisiert worden. Zusammen mit dem angegliederten Warenhaus Galeria Kaufhof mit rund 17.000 m<sup>2</sup> Mietfläche besitzt es eine Mietfläche von rund 27.500 m<sup>2</sup>. Eigentümer ist die Eigentümergemeinschaft Die Luminaden, Leverkusen (EHI Shopping-Center Report 2009, Köln 2009, S.369 sowie EHI Shopping-Center Report 2016, Köln 2016, S.139). Wie bei dem Projekt Umbau/Sanierung City Center wird das Center durch einige, auf dem Grundstück befindliche Wohnhochhäuser überragt.

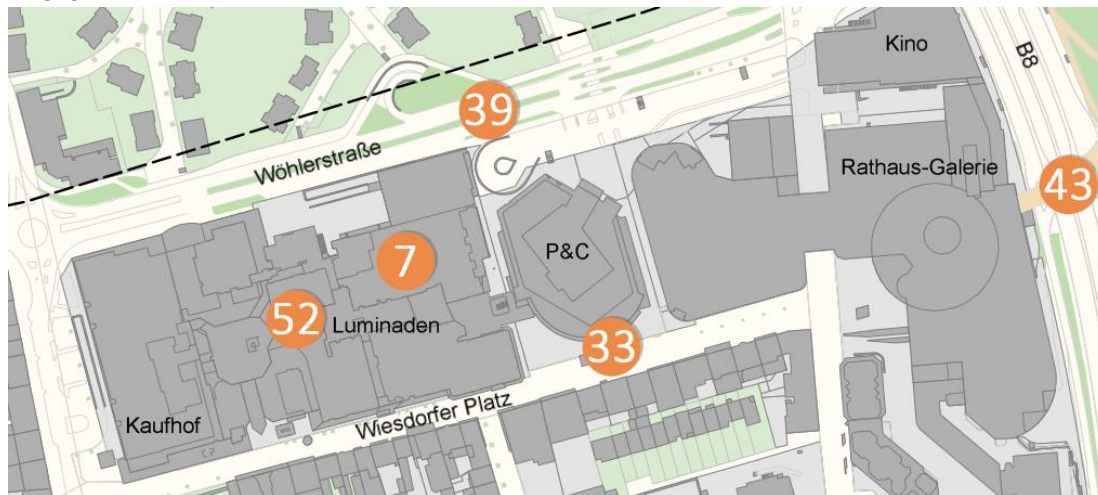
Das eigentliche Center liegt neben dem Warenhaus und ist zweigeschossig angelegt. Es verfügt über zwei Haupteingänge zum Wiesdorfer Platz und einen Nebeneingang zur Wöhler Straße. Prägend für das Center ist bezogen auf die Nutzungen der vergleichsweise einfache Einzelhandelsbesatz, eine hohe Leerstandsquote und die stark vertretene Gastronomie. Die Mall führt bogenförmig und als schräge Ebene durch das Gebäude. Die wirtschaftliche Situation ist angesichts der nicht mehr zeitgemäßen baulichen und funktionalen Struktur sowie der Wettbewerbssituation als schwierig einzustufen. Es ist dringender Handlungsbedarf gegeben.

Situation und Handlungsbedarf der Luminaden sind damit ähnlich einzustufen wie die des City Centers. Eine komplexe Eigentümerstruktur, der Nutzungsmix zwischen Wohnen, Einzelhandel und Dienstleistung sowie die offensichtliche städtebauliche und ökonomisch schwierige Lage des Objekts verlangen eine Neuaufstellung. Um die notwendige Neuaufstellung des Ensembles anzustoßen, soll – analog zum Vorgehen bei der City C – eine Machbarkeitsstudie angestoßen werden, die Handlungsoptionen auslotet und beteiligte Akteure zusammenbringt, siehe Kapitel Planungen.

### Kenndaten

|                                                   |                      |
|---------------------------------------------------|----------------------|
| Projektträger                                     | Privat               |
| Fördergegenstand Städtebauförderung               | Nein                 |
| Finanzierung / Förderung nach anderen Modalitäten | Private Finanzierung |
| Durchführungszeitraum                             | Ab 2020              |

## Lageplan



Quelle: Eigene Darstellung, Kartengrundlage Stadt Leverkusen, Fachbereich Stadtplanung

## Neubau Gemeindezentrum/Pavillons Herz-Jesu-Kirche

Lfd. Nr. 53

Ko./Fi. 3.4

Zeitraum: Ab 2018

### Ausgangslage

- Bausubstanz, teils denkmalgeschützt weist Sanierungsbedarf auf.

### Entwicklungsziele, Synergien

- Beibehaltung des Nutzungsmixes, Schaffung adäquater soziokultureller Angebote im Herzen der Stadt und dem Eingang der Fußgängerzone mit unterschiedlichen Trägern.

### Projektbeschreibung

Die eingeschossigen Pavillons (Wiesdorfer Platz 55a –61 und Breidenbachstraße 3-17) und das dreigeschossige Gemeindehaus (Marktplatz 1 a) an der Herz-Jesu-Kirche wurden Ende der 1940er bzw. Anfang der 1950er Jahre errichtet. Das denkmalgeschützte Gemeindehaus beherbergt eine Jugendetage, kirchliche Bereiche im Erdgeschoss und einen Saalbetrieb im Obergeschoss. Das 2. Obergeschoss steht zurzeit leer und beinhaltete zuletzt eine Mutter-Kind-Einrichtung und die Hausmeisterwohnung. In der Ladenlokalzeile, die unter Ensembleschutz steht, befinden sich mehrere Geschäfte (Näherei, Bäcker und Juwelier) und die City-Kirche. Zwei Ladenlokale sind derzeit nicht vermietet. Die Pavillons sind in einem sanierungsbedürftigen Zustand. Einblicke in den Innenhof gewährt zurzeit nur ein Zugang in der Breidenbachstraße.

Die Kirchengemeinde hat eine Machbarkeitsstudie für den Umbau des Gebäudeensembles erstellen lassen. Sie möchte ihre Angebote neu sortieren und am Standort Herz-Jesu-Kirche konzentrieren, so dass hier eine moderne Einrichtung entsteht. Vorgesehen sind Angebote wie City-Kirche, Seelsorge, Veranstaltungsräume, Jugendeinrichtungen sowie ein Kulturzentrum im Obergeschoss. Dort befinden sich auch Räumlichkeiten, die von der Graf-Recke-Stiftung genutzt werden sollen. In den Pavillons an der Fußgängerzone sollen weiterhin gewerbliche Nutzungen verbleiben.

Während der zweigeschossige Trakt denkmalgerecht saniert und ergänzt wird, sollen nach derzeitigen Planungen die Pavillons in Absprache mit der Denkmalpflege neu errichtet werden. Dabei soll an der Fußgängerzone ein neuer Zugang zum Innenhof entstehen. Gleichzeitig soll der vorhandene Zugang aufgewertet werden, der Hof erhält so einen öffentlichen Charakter. Er soll sich zukünftig als attraktiver Aufenthaltsbereich präsentieren, der jedermann offen steht.

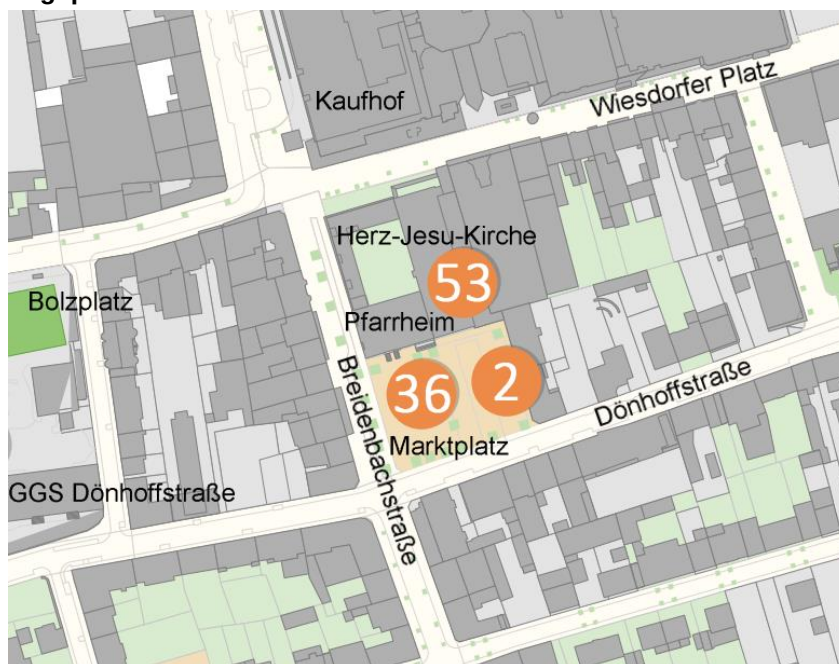
Die Planungen für die Gebäude liegen als Vorentwurf vor und werden zurzeit seitens des Bauherrn Kirche geprüft. Eine Umsetzung soll kurz- bis mittelfristig erfolgen. Die Kosten belaufen sich auf ca. 4,9 Mio. Euro. Die Hofflächen sollen mit Mitteln der Städtebauförderung gefördert werden. Dabei ist zu prüfen, ob der Eigenanteil durch die Kirche getragen werden kann.



## Kenndaten

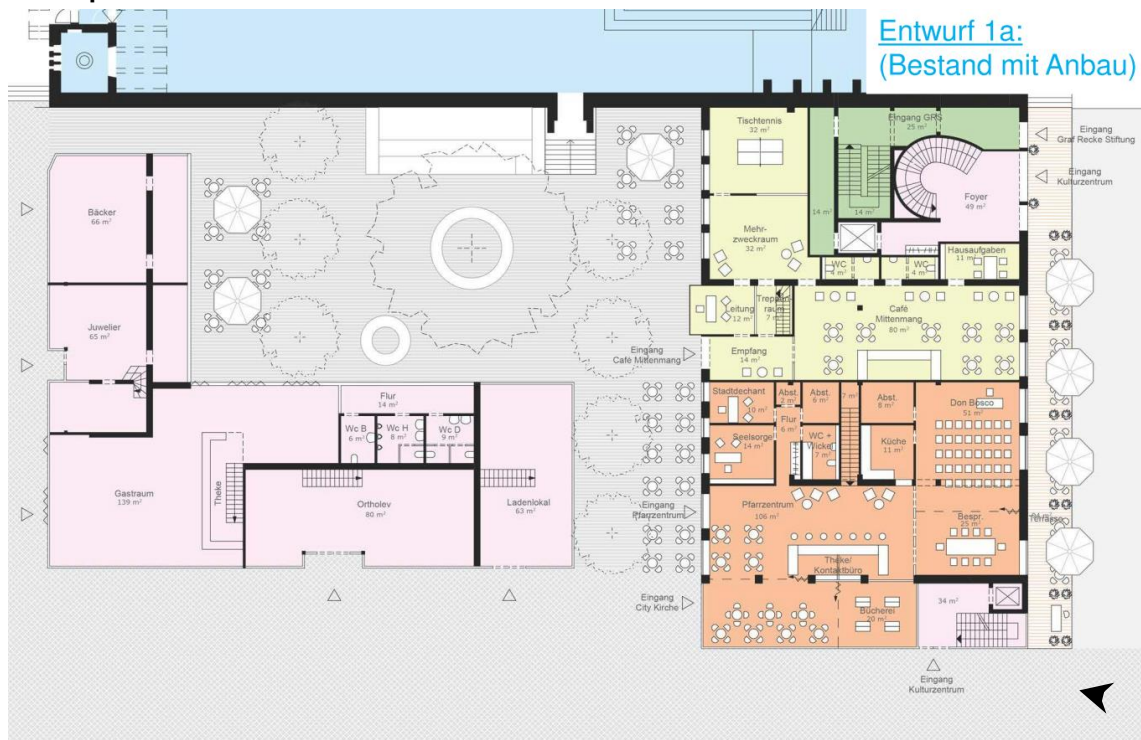
|                                                      |                                                                                                                             |
|------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Projektträger                                        | Katholische Kirche                                                                                                          |
| Fördergegenstand Städte-<br>bauförderung             | Innenhof                                                                                                                    |
| Maßgebliche Bestimmungen<br>der Förderrichtlinie     | 10.4 Erschließung [...] (a) Herstellung oder Änderung und<br>Einrichtung örtlicher öffentlicher Straßen, Wege, Plätze [...] |
| Kostengruppe lt. Ko.-/Fi.                            | 3.4 Erschließung                                                                                                            |
| Finanzierung / Förderung nach<br>anderen Modalitäten | Hochbau durch den Bauherrn                                                                                                  |
| Planungszeitraum                                     | Ab 2018                                                                                                                     |
| Realisierungszeitraum                                | Ab 2019                                                                                                                     |
| Kosten                                               | Innenhof ca. 750 m <sup>2</sup> x 300 Euro                                                                                  |
| Gesamtkosten                                         | Ca. 5.130.000 Euro                                                                                                          |
| Zuwendungsfähige Ausgaben                            | 230.000 Euro                                                                                                                |
| Förderung (80%)                                      | 184.000 Euro                                                                                                                |
| Eigenanteil (20%)                                    | 46.000 Euro                                                                                                                 |

## Lageplan



Quelle: Eigene Darstellung, Kartengrundlage Stadt Leverkusen, Fachbereich Stadtplanung

## Konzept



Quelle: Machbarkeitsstudie Pfarrzentrum, BOUSSET DUDA ARCHITEKTEN mit Brück&Dürkop Architekten

## Pavillons an der Hauptstraße



Quelle: Eigene Darstellung