

Städtebaulicher Vertrag

gemäß § 11 Baugesetzbuch - BauGB

zum

Bebauungsplan Nr. 172 B/II " nbso – Campus Leverkusen und Gewerbe" 2. Änderung

zwischen

der Stadt Leverkusen,
vertreten durch den Oberbürgermeister,
Friedrich-Ebert-Platz 1,
51373 Leverkusen,

– im Folgenden "Stadt" genannt –

Und

Objektgesellschaft Cube Asset IV GmbH & Co.KG
vertreten durch die Cube Investment Management II GmbH
diese wiederum vertreten durch Herrn Tillman Gartmeier
Scheidtweilerstraße 11-13
50933 Köln

– im Folgenden „Investor“ genannt –

Präambel

Der Investor beabsichtigt, im Bereich der ehemaligen Hallen des Ausbesserungswerkes der DB Netz Aktiengesellschaft in der nbso - neue bahnstadt opladen - nach Maßgabe des Bebauungsplanes Nr. 172 B/II "nbso – Campus Leverkusen und Gewerbe", 2. Änderung, sowie auf der Grundlage des prämierten Wettbewerbsentwurfs aus dem Qualifizierungsverfahren), Gebäudeteile umzunutzen bzw. umzubauen und neue Gebäude mit standortgerechten Nutzungen zu ergänzen. Es soll ein neues Quartier mit vielfältigem Leben entstehen, das dem Gebiet seinen besonderen identitätsstiftenden industriellen Charakter verleiht.

Dabei definiert der prämierte Wettbewerbsentwurf die städtebaulichen und architektonischen Qualitäten.

Insgesamt soll ein Quartier entstehen, welches im Einklang mit der nbso und dem unmittelbar angrenzenden Campus Leverkusen steht, sich sowohl städtebaulich als auch architektonisch einfügt und die Qualität des Standortes durch eine Mischung unterschiedlicher standortgerechter Nutzungen prägt.

Mit diesem Vertrag sollen daher die städtebaulichen und stadtgestalterischen Qualitäten aus dem Wettbewerbsentwurf in Ergänzung zum Bebauungsplan Nr. 172 B/II „nbso – Campus Leverkusen und Gewerbe“, 2. Änderung eindeutiger abgesichert werden. Darüber hinaus regelt der Vertrag notwendige Vorgaben hinsichtlich Feuerwehraufstellflächen und der Freiflächengestaltung sowie der Kostenübernahme durch den Investor.

Dies vorausschickend schließen die Parteien folgenden Vertrag:

Teil I – Allgemeines

§ 1 Ziel des Vertrages

- (1) Der Investor ist Eigentümer des unter § 2 genannten Flurstücks auf dem Hallen des ehemaligen Bahnausbesserungswerks stehen und beabsichtigt, unter Erhalt von Teilen des Gebäudebestandes ein neues Quartier mit vielfältigen Nutzungen zu entwickeln.
- (2) Der Investor beabsichtigt ferner, das Grundstück des Vertragsgebietes mit Bebauungen für Wohnen allgemein, studentisches Wohnen, Geschäfts- und Bürogebäuden, Nahversorgung, ein Parkhaus sowie sonstige Gewerbebetriebe vorzubereiten.
- (3) Die Parteien sind sich einig, dass für die Verwirklichung des Vorhabens eine Änderung bzw. eine Berichtigung des Flächennutzungsplanes und eine Überplanung des Bebauungsplans Nr. 172 B/II „nbso – Campus Leverkusen und Gewerbe“, (Neuaufstellung eines Bebauungsplanes) erforderlich sind.
- (4) Dieser Vertrag regelt gemäß § 11 BauGB die Rechte und Pflichten der Vertragsparteien im Zusammenhang mit der Umsetzung des unter Absatz 2 genannten Vorhabens und der künftigen Nutzungen.
- (5) Mit diesem Vertrag sollen die grundsätzlichen städtebaulichen und architektonischen Qualitäten des prämierten Wettbewerbsentwurfes aus dem Qualifizierungsverfahren gesichert werden.

§ 2 Gegenstand des Vertrages

- (1) Das dem Vertrag zugrunde liegenden Grundstück (Vertragsgebiet) ist im beigefügten Lageplan (Anlage 1), der Bestandteil dieses Vertrages ist, schwarz (fett gestrichelt) umrandet dargestellt.
- (2) Das Vertragsgebiet umfasst das Grundstück Gemarkung Opladen, Flur 8, Flurstück 577.

(3) Die Größe des Vertragsgebietes beträgt rd. 21.100 m².

(4) Bestandteile des Vertrages sind

- Der Lageplan mit Umgrenzung des Vertragsgebietes (Anlage 1)
- Darstellung der erhaltenswerten oder wiederherzustellenden Bauteile (Anlage 2)
- Wettbewerbspläne und Material- und Farbbeispiele zur Fassadengestaltung (Anlage 3)
- der Plan Feuerwehrumfahrten und -Aufstellflächen“ (Anlage 4)
- Wettbewerbspläne JSWD (Anlage 5.1 bis 5.4)

Teil II – Durchführung des Vorhabens

§ 3 Beschreibung des Vorhabens

Der Investor beabsichtigt nach Maßgabe des Bebauungsplans Nr. 172 B/II „nbso – Campus Leverkusen und Gewerbe“, 2. Änderung innerhalb des Vertragsgebietes

- a) die Entwicklung eines urbanen, gemischt genutzten, vielfältigen Stadtquartiers für Wohnen, Dienstleistungen und nicht wesentlich störendem Gewerbe,
- b) die Öffnung des Hallenensembles und die damit einhergehende Verzahnung der umgebenden Freiräume über das Wegenetz des neuen Quartiers insbesondere mit der Hochschule und dem Kesselhaus,
- c) den Erhalt der ortsbildprägenden Fassaden der ehemaligen Bahnausbesserungshalle, des Würfelbaus und großer Teile der Hallen 4 und 5, welche die südlichen Hallenschiffe des ehemaligen Bahnausbesserungswerkes umfassen (Anlage 2),
- d) die Gestaltung eines zentralen Platzes, um den vier Baufelder windmühlenartig angeordnet werden und auf dem die Stahlträgerkonstruktion aus dem Bestandsgebäude teilweise erhalten bzw. wieder hergestellt wird,
- e) die Umgestaltung der Außenräume zwischen den Gebäuden mit hoher Aufenthaltsqualität für die Allgemeinheit und
- f) die Einrichtung notwendiger Geh-, Fahr- und Leitungsrechte für Versorgungsträger, Feuerwehr und Rettungsfahrzeuge.

§ 4 Durchführungsverpflichtung

- (1) Der Investor verpflichtet sich zur Durchführung der in § 3 beschriebenen Maßnahmen.
- (2) Die Planung der unter § 3 Ziffer d) und e) beschriebenen Maßnahmen erfolgt mittels eines qualifizierten Freiflächengestaltungsplans, der mit der nbso GmbH abzustimmen ist und Bestandteil der Baugenehmigung wird.
- (3) Der Investor verpflichtet sich insbesondere dazu, das städtebauliche Wettbewerbsergebnis (Anlagen 5.1 bis 5.4) als Grundlage der Hochbauplanungen weiterzuverfolgen und die in Anlage 3 dargestellten Bauteile zu erhalten bzw.

möglichst originalgetreu wiederherzustellen. Im Rahmen der Durcharbeitung sind Änderungen möglich, soweit das Erscheinungsbild der im Wettbewerb dargestellten Gebäude in Kubatur, Dachlandschaft, Materialität und Farbgestaltung gewahrt bleibt und die Proportion der historischen Fassadenöffnungen im Falle einer eventuell erforderlichen Wiederherstellung berücksichtigt wird.

- (4) Der Investor wird vor Ausführung der einzelnen Bauvorhaben die Fassadengestaltung und die Material- sowie Farbwahl mit der Unteren Denkmalbehörde abstimmen.
- (5) Der Investor verpflichtet sich, eine Feuerwehrebewegungs- und Aufstellfläche (Anlage 4); auch auf Flächen, die außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes liegen, herzustellen. Diese Flächen liegen auf Teilen der nördlich des Vorhabens gelegenen öffentlichen Grünfläche. Der Investor verpflichtet sich neben der Erstanlage (Rasengittersteine oder vergleichbar nach Abstimmung mit der Feuerwehr, den Fachdienststellen und der nbso) zur dauerhaften Unterhaltung der Umfahrt.

§ 5 Kosten und Baulasten

- (1) Der Investor errichtet das Vorhaben einschließlich aller Außenanlagen und der Feuerwehrumfahrt auf eigene Kosten. Das gilt auch, soweit durch die Abriss- und Baumaßnahmen Ersatz- oder Entschädigungsansprüche Dritter entstehen. Von derartigen Ansprüchen stellt er die Stadt frei.
- (2) Die Stadt stimmt - soweit erforderlich - der entschädigungslosen Eintragung einer Baulast für die Errichtung der Feuerwehrumfahrung auf städtischem Grundstück zu. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens muss Seitens des Vorhabenträgers die Baulasteintragung beantragt werden.
- (3) Der Investor lässt auf eigene Kosten für die neuen öffentlich zugänglichen Wege Gehrechte für die Allgemeinheit sowie Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Versorgungsträger im Grundbuch dinglich sichern. Darüber hinaus sind für die Feuerwehr und die Versorgungsträger 4 Meter breite Fahrrechte sowie ausreichend große Aufstell- und Bewegungsflächen für Feuerwehreinsätze als Baulasten einzutragen. Die Abstimmung der notwendigen Aufstellflächen für die Feuerwehr erfolgt abschließend im Rahmen des Bauantragsverfahrens.

Teil III –Schlussbestimmungen

§ 6 Wechsel des Investors

Für den Fall des Wechsels im Eigentum oder im Erbbaurecht an den Baugrundstücken und bei sonstigen Änderungen in der Person eines Investors verpflichtet sich der Investor, sämtliche Pflichten aus diesem

Vertrag an einen etwaigen Rechtsnachfolger weiterzugeben. Davon erfasst ist auch diese Rechtsnachfolgeklausel.

§ 7 Schlussbestimmungen

- (1) Der Vertrag wird erst wirksam, wenn die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 172 B/II „nbso – Campus Leverkusen und Gewerbe“ 2. Änderung in Kraft tritt.
- (2) Vertragsänderungen oder -ergänzungen bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform. Dieses gilt auch für Änderungen dieser Regel. Nebenabreden bestehen nicht. Der Vertrag ist zweifach ausgefertigt. Die Stadt und der Investor erhalten je eine Ausfertigung.
- (3) Die Stadt behält sich vor, diesen Vertrag in öffentlicher Sitzung des Stadtrates oder eines Ausschusses zu beraten.
- (4) Der Bestand dieses Vertrages wird nicht durch die Unwirksamkeit einzelner Bestimmungen oder durch Regelungslücken berührt. Eine unwirksame Bestimmung oder eine Regelungslücke ist durch eine gültige Bestimmung zu ersetzen bzw. auszufüllen, die dem Sinn und Zweck der weggefallenen oder nicht getroffenen Bestimmung weitestgehend entspricht.
- (5) Gerichtsstand ist Leverkusen.

Der Oberbürgermeister
der Stadt Leverkusen

Objektgesellschaft Cube Asset IV
GmbH & Co.KG

Leverkusen,.....

Köln,.....

In Vertretung

.....

.....

Andrea Deppe
Dezernentin für Planen und Bauen

Tillmann Gartmeier

Im Auftrag

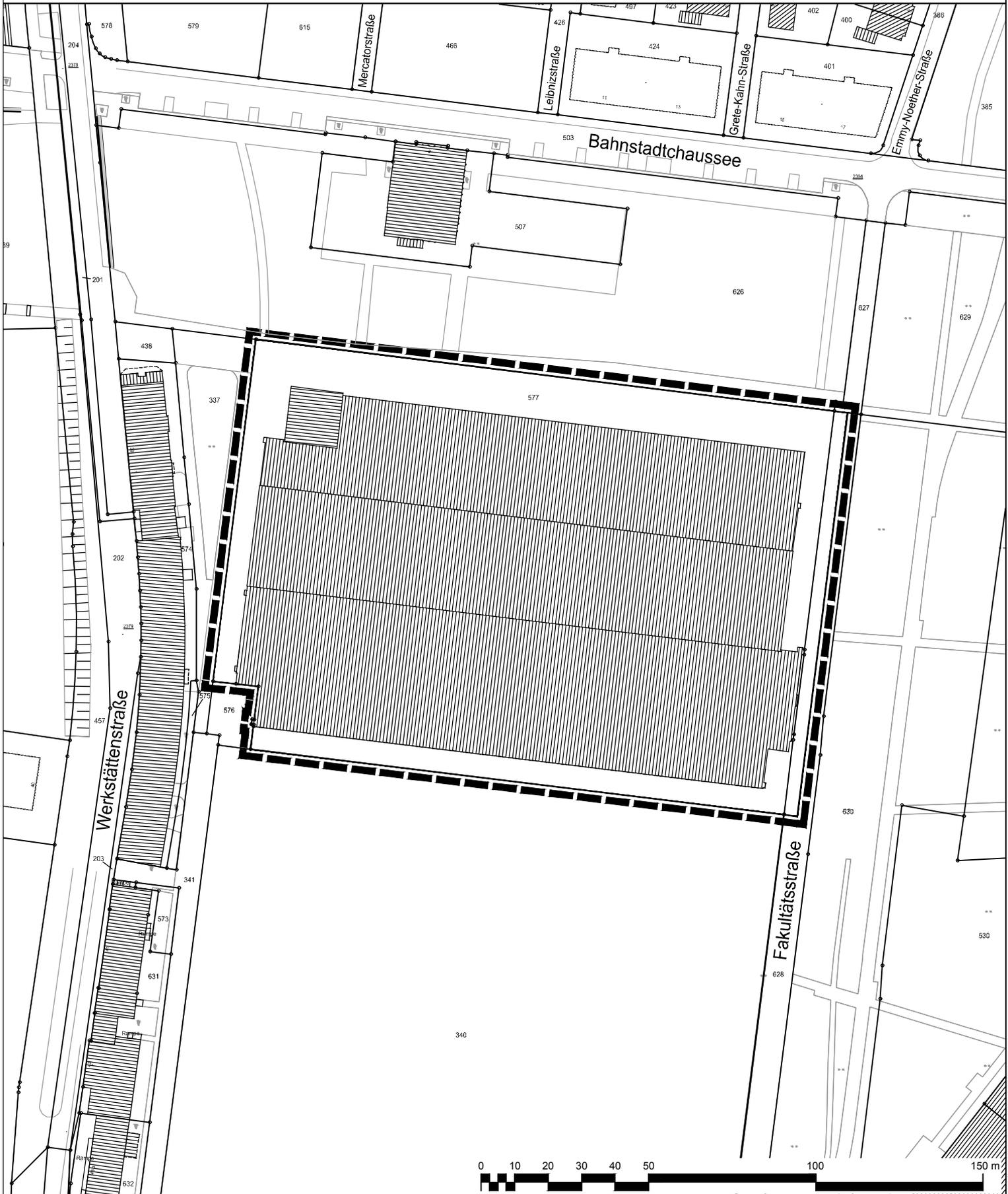
.....

Petra Cremer
Leiterin Fachbereich Stadtplanung

Anlage 1 zum städtebaulichen Vertrag

Lageplan/ Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 172 B/II

"Campus Leverkusen und Gewerbe" - 2. Änderung



 Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 172 B/II
"Campus Leverkusen und Gewerbe" - 2. Änderung

 **Stadt Leverkusen** Fachbereich Stadtplanung

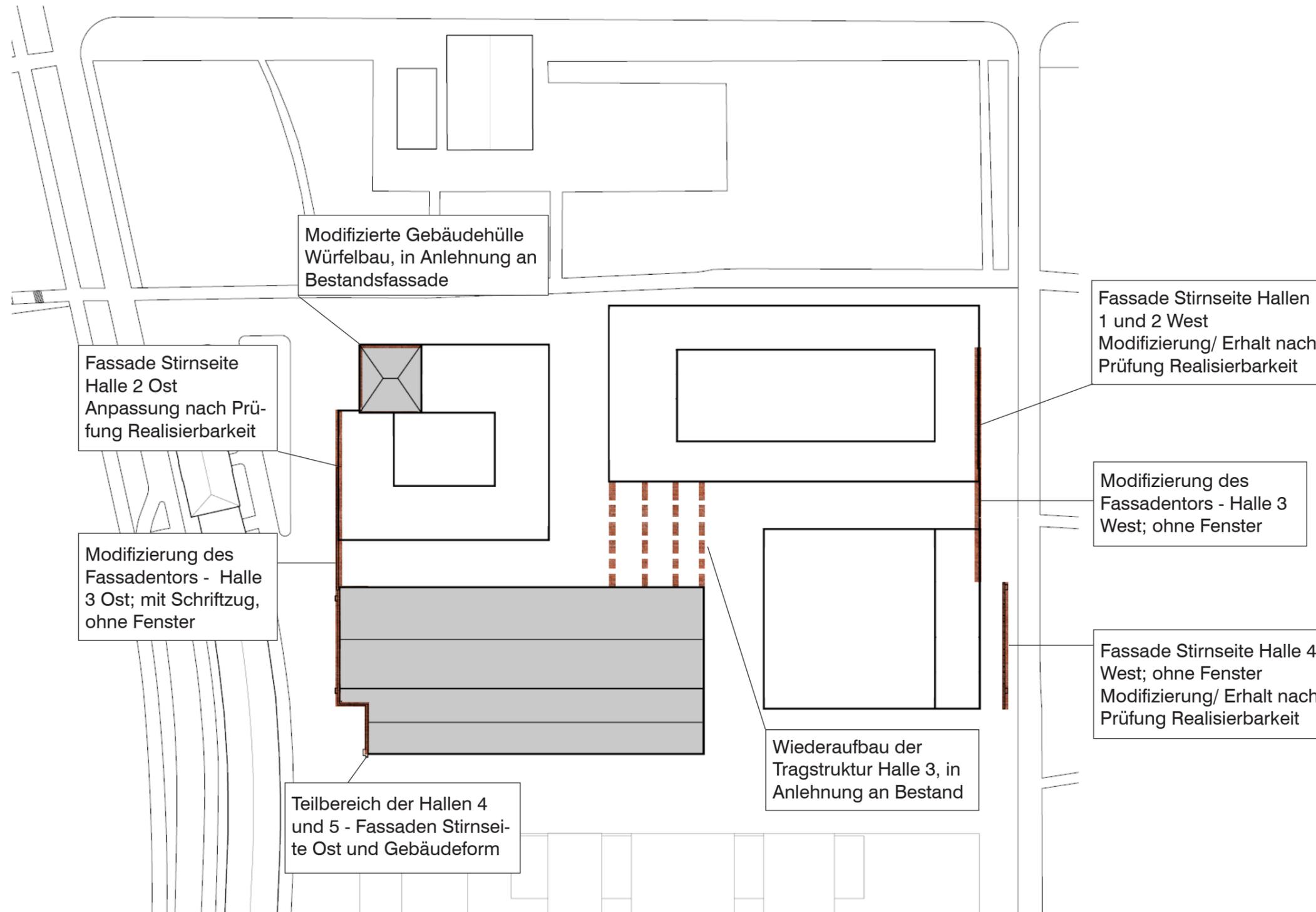
Projekt: Bebauungsplan Nr. 172 B/II

"Campus Leverkusen und Gewerbe" - 2. Änderung

Maßstab 1:1500 Stand: Februar 2018

Abt.: 613 Sachbearbeitung: Maas Bearb./CAD: Hagenberg Geplottet/gedruckt am: 13.02.2018
Pfad: G:\6113\Zeichner\Z_zeichnungen\B\Pläne\172_IL_neue_bahn_stadt_opladen\172_B_IL_Campus_Leverkusen+Gewerbe_2_Änderung\03_Anlagen
Dateiname: 172_B_IL_2_Aend_Anlage_1_Geltungsbereich.dwg Zuletzt gespeichert am: 13.02.2018





Allgemeine Hinweise:

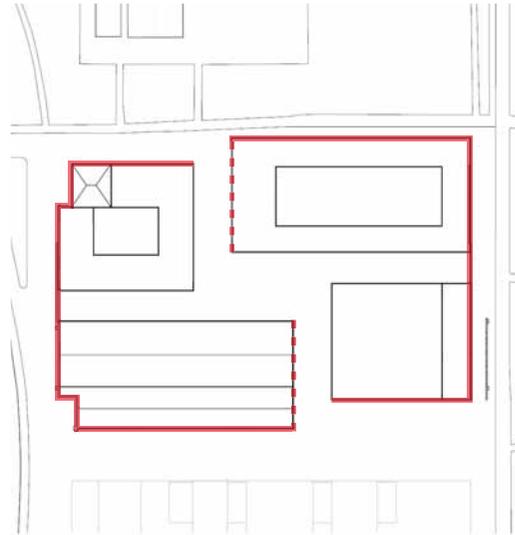
Die dargestellten Bauteile sollen nach Überprüfung hinsichtlich der Wirtschaftlichkeit von Sanierungsmaßnahmen (Statik, Kontamination, Bauablauf) entweder erhalten oder abgebrochen und in ähnlicher Form wiederaufgebaut werden.

In jedem Fall werden Bauteile wie Dach- und Fenstereindeckungen und Fenster wahrscheinlich auch Geschossdecken etc. durch Neubauteile ersetzt und Brüstungshöhen und Fensterstürze den neuen Bedürfnissen angepasst (z.B. Abbruch der Brüstungen im EG des Würfelbaus).

„Ohne Fenster“ bedeutet, dass Öffnungen nicht wieder mit Rahmen und Verglasungen geschlossen werden sollen, sondern offen bleiben bzw. Neubauteile dahinter erstellt werden (z.B. Torsituation Halle 3).

Zwei Bauteile sind möglicherweise für die dahinter liegenden Nutzungen zu einschränkend (Fassade West von Halle 1 + 2) bzw. bauordnungsrechtlich oder nutzungs-technisch problematisch (Fassade West der Halle 4), dort ist deshalb als Option ein Abbruch (ohne Wiederaufbau) nach Prüfung eingetragen.

Anlage 3 zum städtebaulichen Vertrag

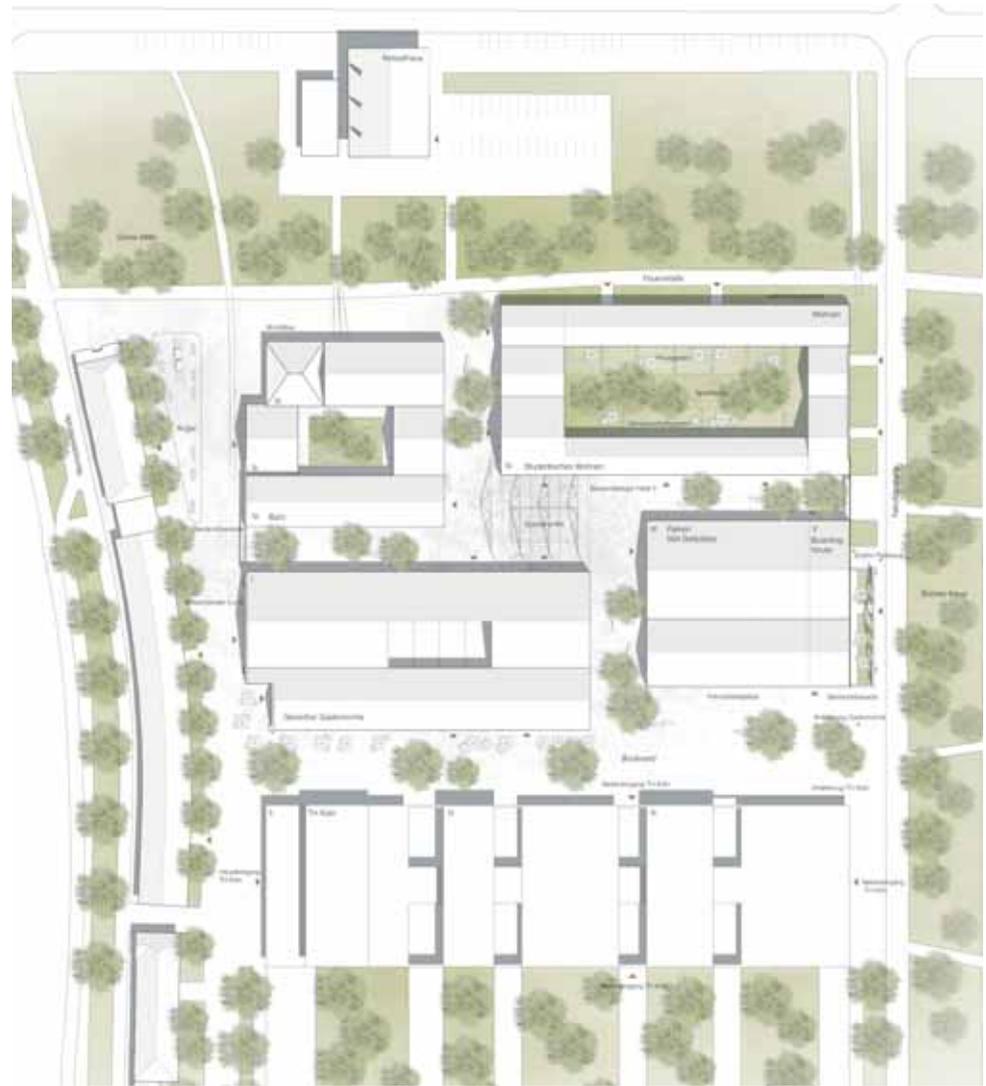


— Fassadenbereich mit $\geq 80\%$ Ziegel gemäß städtebaulichem Vertrag

- - - Fassadenbereich mit Teilbereichen in Ziegel ($< 80\%$) gemäß städtebaulichem Vertrag

WOP_Werk Opladen_23.03.2018

Materialität

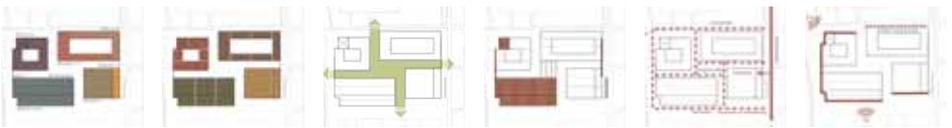


Lageplan | M 1:500

Werk Opladen | Neue Bahnstadt Opladen [nbso]

Leitidee

Das ehemals verschlossene Hallenensemble öffnet sich – das neue Quartier verzahnt über sein Wegenetz die umgebenden Freiräume „Anger“, „Grüne Mitte“, „Grünes Kreuz“ und „Boulevard“. Kesselhaus und Hochschule werden an das Wegenetz angebunden und zu Bestandteilen des Quartiers. Es entstehen vier Baufelder, die sich windmühlentypisch um einen Quartiersplatz drehen und sehr selbstverständlich die Nutzungen Büro, Wohnen, Gewerbe und Parken abbilden. Die Ortsbild prägenden Fassaden, der Würfelbau und große Teile der Hallen 4 und 5 werden erhalten. Im Zusammenspiel und der Überlagerung von historischer Substanz und einer nutzungsgerechten Bebauungsstruktur entsteht ein spannungsvolles Ensemble mit einer unverwechselbaren Identität.



Nutzungskonzept

Die Nutzungen Wohnen, Büro, Gewerbe und Parken werden in vier voneinander unabhängig entwickelbaren Baufeldern abgeleitet. Das Bürohaus am Anger, das Wohnhaus am grünen Kreuz mit Freizeitanlage und studentischem Wohnen, das „Gewerbehäuser am Boulevard“ in den ehemaligen Bahnhallen & Kesselhaus und Boardinghouse in Systembauweise, das entsprechend dem Stellplatzbedarf schrittweise wachsen kann.

Bauabschnitte

Die Baufelder des neuen Quartiers können unabhängig voneinander in Bauabschnitten wachsen. Auch innerhalb der Baufelder ist eine Entwicklung in Bauphasen möglich, das Systemhaus wächst mit den erforderlichen PKW-Stellplätzen mit. Die historischen Hallen 4 und 5 können sukzessive saniert und ausgebaut werden.

Freiraum

Das Quartier öffnet sich und verzahnt die umgebenden Freiräume „Anger“, „Grüne Mitte“, „Grünes Kreuz“ und „Boulevard“. Die ehemaligen Räume bleiben vom PKW-Individualverkehr unberührt und bieten große Adressatorkomplexe. Die Windmühlentypische Form umschließt die vier Baufelder eine gemeinsame Quartiersmitte, die repräsentative Adressen schafft und Platzraum für Veranstaltungen sein kann.

Bestand

Die Ortsbild prägenden Bestandsfassaden der ehemaligen Bahnausschussgebäude werden erhalten. Sie verschaffen dem Quartier – in Überlagerung mit einer neuen, nutzungsgerechten Bebauungsstruktur – eine eigene, unverwechselbare Identität. Der Würfelbau und große Teile der Hallen 4 und 5 werden erhalten und neuen Nutzungen zugeführt.

Verkehr

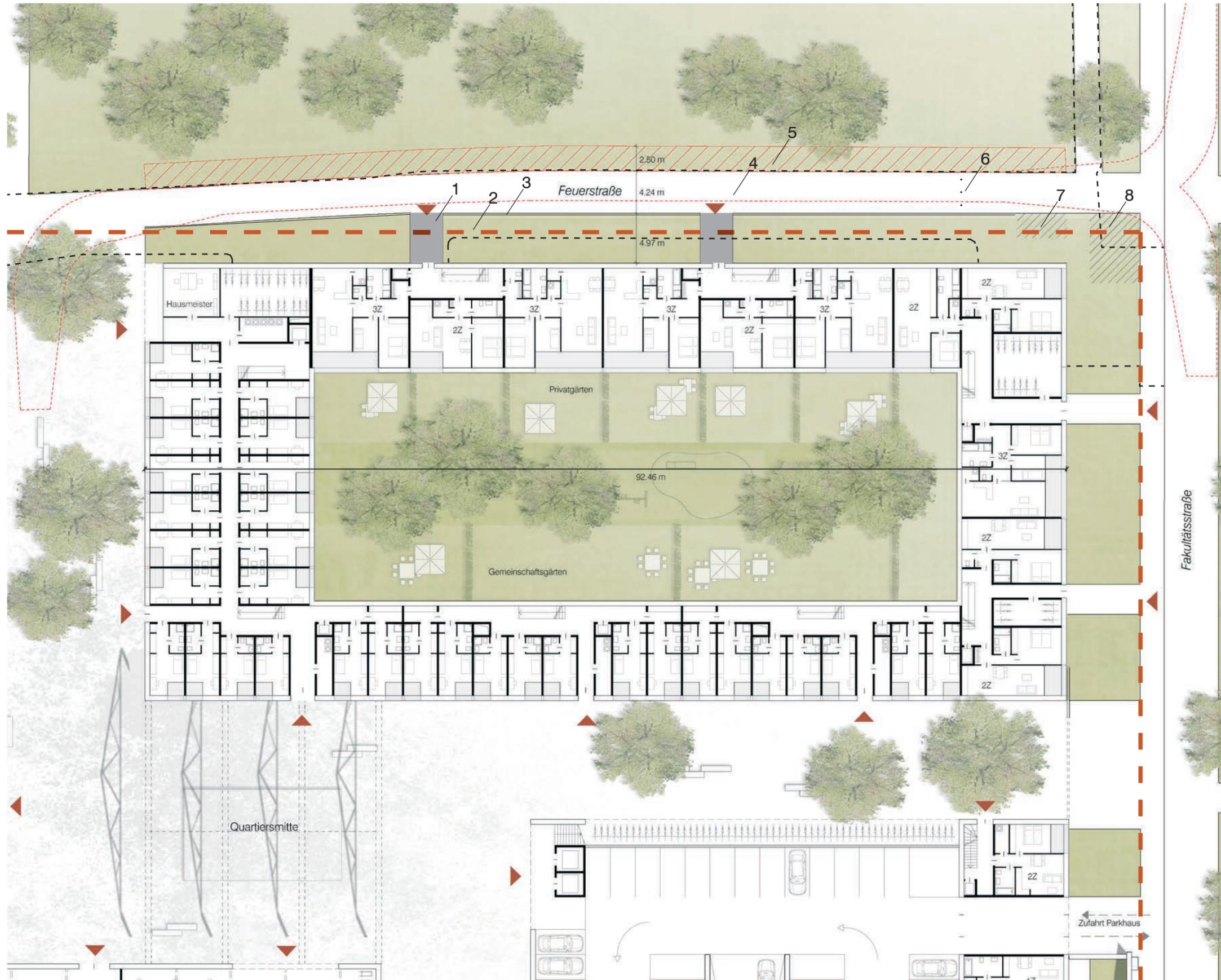
Das neue Quartier bleibt weitgehend vom PKW-Verkehr unberührt (für Feuerwehr und Anlieferung). Das Mobilfunkparkhaus kann die geteilteren 500 PKW-Stellplätze und notwendige Fahrrad-Stellplätze aufnehmen. Über das Wegenetz und den Quartiersplatz sind alle Nutzungsbausteine auf kurzem Weg erreichbar. Auf außenliegende Teilgaragen – insbesondere in der Schadstoff belasteten Nord-Ost-Ecke des Grundstücks – wird verzichtet.

Schallschutz

Die Nutzungsverteilung auf dem Grundstück reagiert auf die Emissionen von Hochschule und Bahnterrasse. Bürohaus, „Gewerbehäuser“ und Parkhaus, schützen das sensible Wohnhaus an „Angehörige alle Wohnungen (Freizeitanlage, studentisches Wohnen und Boarding)“ sind zur betriebligen Quartiersmitte, oder zum Ortspark orientiert. Die von der Feuerstraße aus erschlossenen Wohnungen erhalten entsprechende Schallschutzgrundrisse.



Ansicht Ost | M 1:200



- 1 Befestigte Zuwegung, genaue Position in Vorplanung festzulegen
- 2 Grünfläche, teilweise Büsche/ Hecken
- 3 Einfriedung, Mauerhöhe 0,2 - 0,4 m
- 4 Feuerwehrbewegungsfläche Fahr- und Aufstellfläche, auch nutzbar für Möbelwagen u.ä.
- 5 Feuerwehrbewegungsfläche unbefestigter Geländestreifen, frei von Hindernissen
- 6 Poller
- 7 optional Kurzparkplatz
- 8 2 Behindertenparkplätze
- - - - Straßenbegrenzungen Bestand
- - - - Feuerwehrbewegungsfläche
- - - - Flurstückgrenze



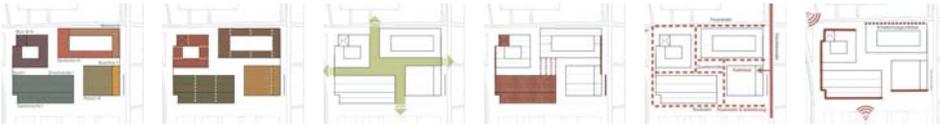
WOP_Werk Opladen_26.02.2018



Werk Opladen | Neue Bahnstadt Opladen [nbs0]

Leitidee

Das ehemals verschlossene Hallenensemble öffnet sich – das neue Quartier verzahnt über sein Wegenetz die umgebenden Freiräume „Anger“, „Grüne Mitte“, „Grünes Kreuz“ und „Boulevard“. Kesselhaus und Hochschule werden an das Wegenetz angebunden und zu Bestandteilen des Quartiers. Es entstehen vier Baufelder, die sich windmühlentförmig um einen Quartiersplatz drehen und sehr selbstverständlich die Nutzungen Büro, Wohnen, Gewerbe und Parken abbilden. Die Ortsbild prägenden Fassaden, der Würfelbau und große Teile der Hallen 4 und 5 werden erhalten. Im Zusammenspiel und der Überlagerung von historischer Substanz und einer nutzungsgerechten Bebauungsstruktur entsteht ein spannungsvolles Ensemble mit einer unverwechselbaren Identität.



Nutzungskonzept

Die Nutzungen Wohnen, Büro, Gewerbe und Parken werden in vier voneinander unabhängig entwickelbaren Baufeldern abgeleitet. Das Bürohaus am Anger, das Wohnhaus am grünen Kreuz – mit freiem und studentischem Wohnen, das „Gewerbehause am Boulevard“ in den ehemaligen Bahnhallen & Grunddarf und Boardinghouse in Systembauweise, das entsprechend dem Stellplatzbedarf schrittweise wachsen kann.

Baubeschnitte

Die Baufelder des neuen Quartiers können unabhängig voneinander in Baubeschnitten wachsen. Auch innerhalb der Baufelder ist eine Entwicklung in Bauphasen möglich, das Systembauweise wächst mit den erforderlichen PKW-Stellplätzen mit. Die historischen Hallen 4 und 5 können sukzessive saniert und ausgebaut werden.

Freiraum

Das Quartier öffnet sich und verzahnt die umgebenden Freiräume „Anger“, „Grüne Mitte“, „Grünes Kreuz“ und „Boulevard“. Die oberirdischen Räume bleiben vom PKW-Individualverkehr unberührt und bieten – große – Aufenthaltsqualitäten. Windmühlentförmig umschließen die vier Baufelder eine gemeinsame Quartiersmitte, die repräsentative Adressen schafft und Platzraum für Veranstaltungen sein kann.

Bestand

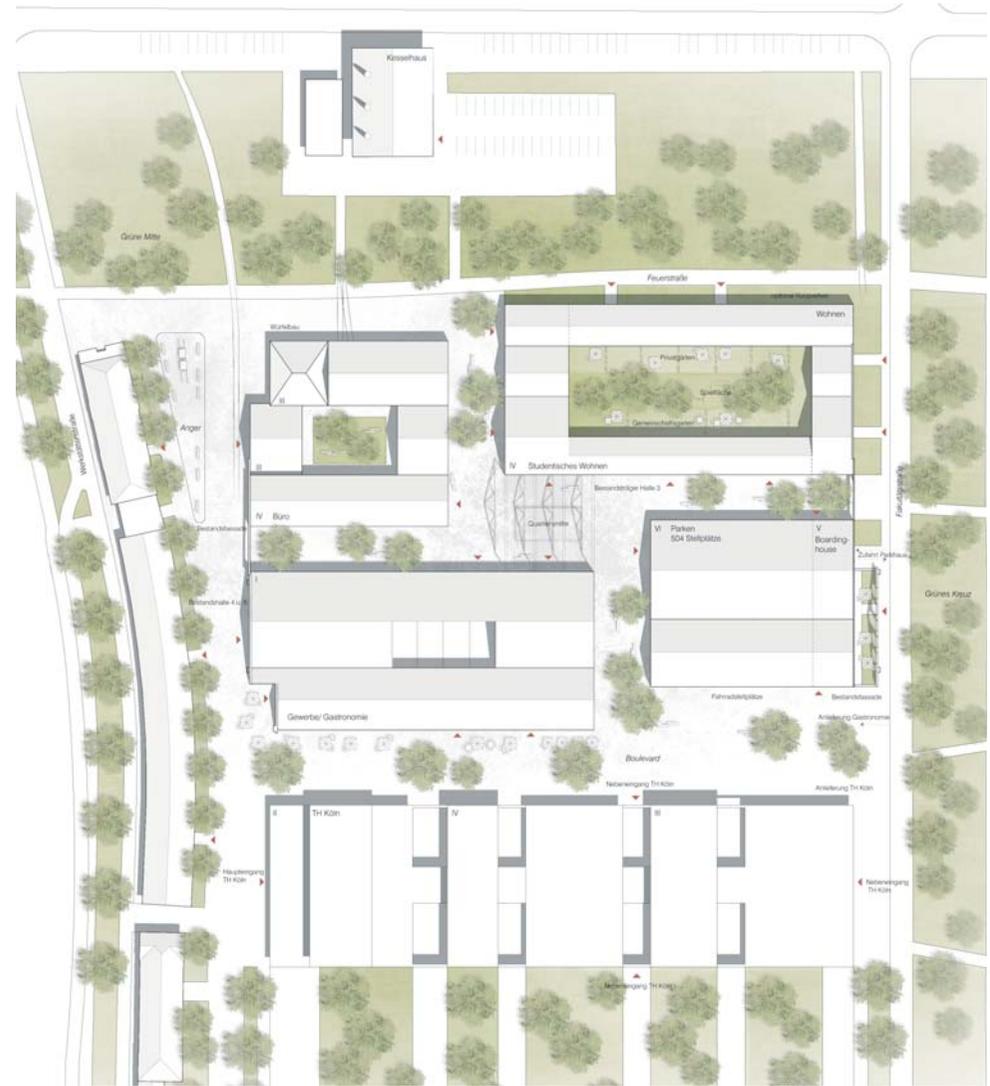
Die Ortsbild prägenden Bestandfassaden der ehemaligen Bahnbauwerke erhalten werden. Sie verschaffen dem Quartier – in Übereinkunft mit einer neuen, nutzungsgerechten Bebauungsstruktur – eine eigene, unverwechselbare Identität. Der Würfelbau und große Teile der Hallen 4 und 5 werden erhalten und neuen Nutzungen zugeführt.

Verkehr

Das neue Quartier bleibt weitgehend vom PKW-Verkehr unberührt (nur Feuerwehr und Anlieferung). Das Mobilitätsparkhaus kann die geforderten 500 PKW-Stellplätze und notwendige Fahrrad-Stellplätze aufnehmen. Über das Wegenetz und den Quartiersplatz sind alle Nutzungsbauwerke auf kurzem Weg erreichbar. Aufwändige Teilgärten – insbesondere in der Schadenslücke – belasten Nord-Ost-Ecke des Grundstücks – wird verzahnt.

Schallschutz

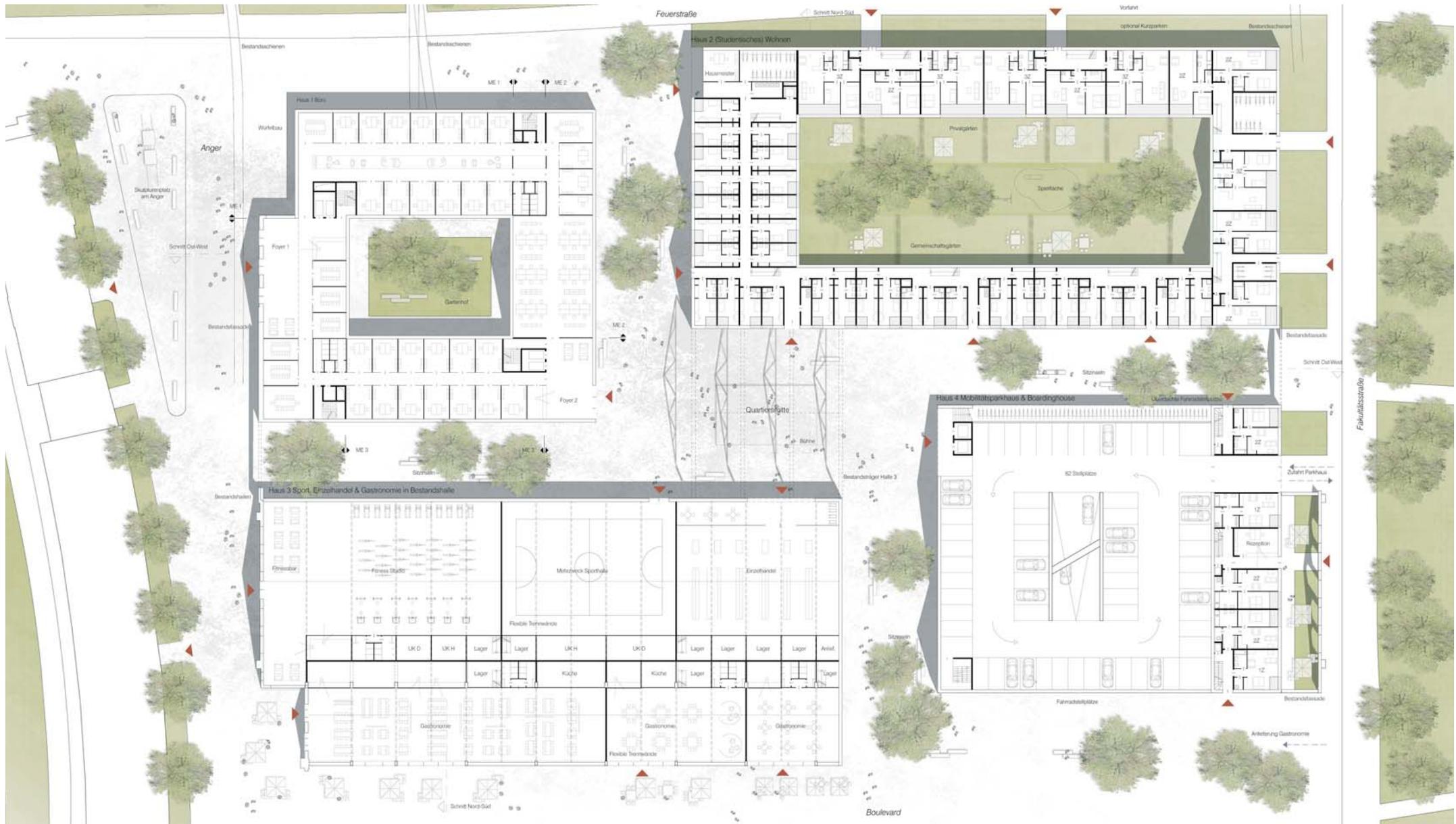
Die Nutzungsverteilung auf dem Grundstück reagiert auf die Emissionen von Hochschule und Bahntrasse. Bürohaus, „Gewerbehause“ und Parkhaus, schützen das sensible Wohnhaus an. Anlieger alle Wohnungen (Freier Wohnen, Studentisches Wohnen und Boarding) sind zur benötigten Quartiersmitte oder zum Ostpark orientiert. Die von der Feuerstraße aus erschlossenen Wohnungen erhalten entsprechende Schallschutzgrundrisse.



Lageplan | M 1:500



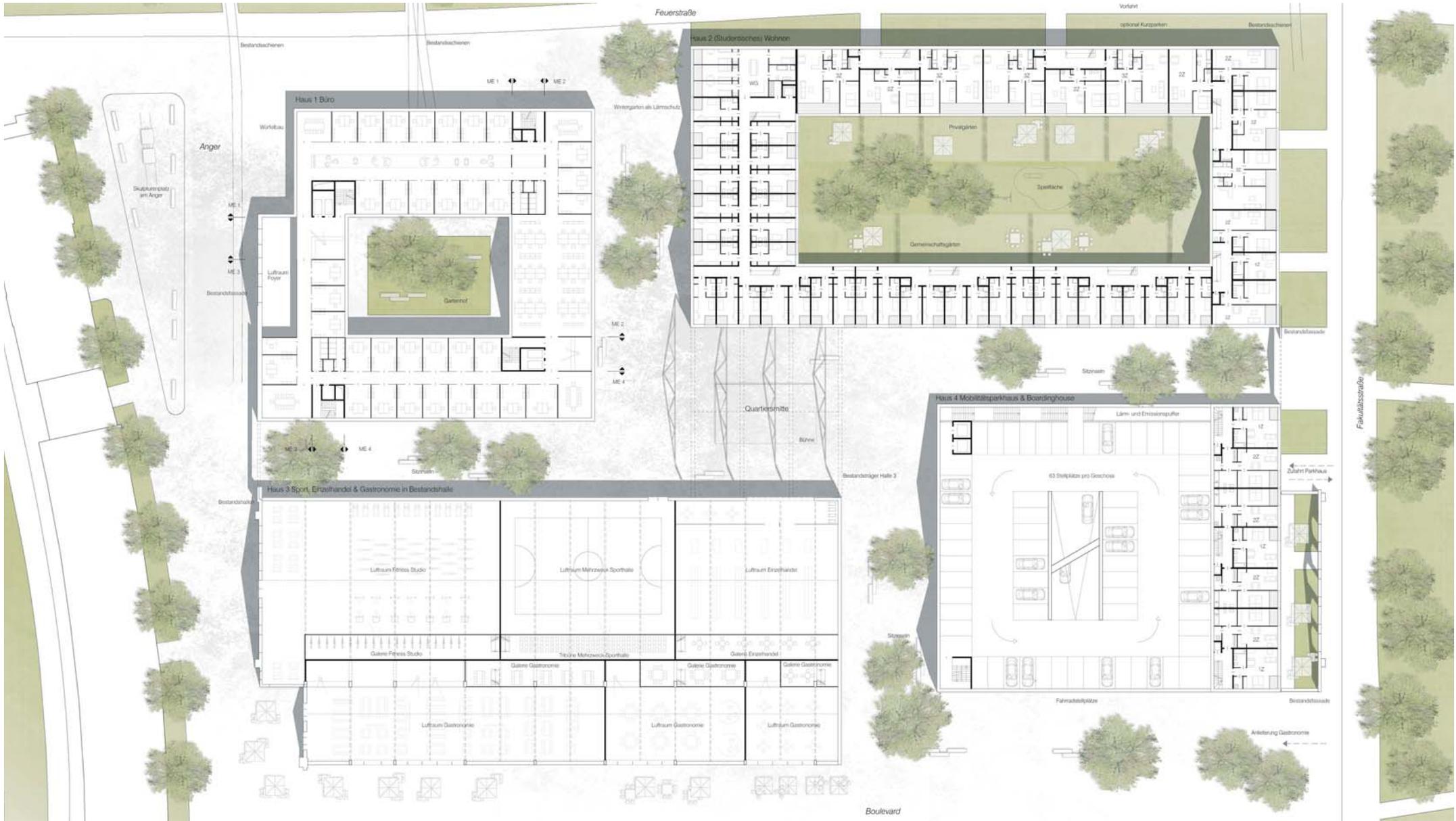
Ansicht Ost | M 1:200



Grundriss Erdgeschoss | M 1:200



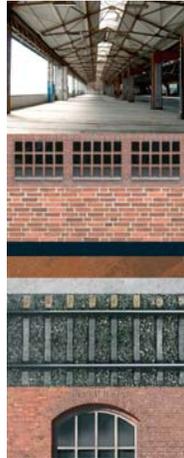
Ansicht Nord | M 1:200



Grundriss Regelgeschoss | M 1:200



Schnitt Ost-West | M 1:200



Materialcollage

Bestandshallen
Nachhaltiger Umgang mit dem Bestand, durch Erhalt, Aufwertung und Umnutzung der Bestandshallen 4 und 5, inklusive des Erhalts historischer Details.
Neuinterpretation der Bestandsdetails zum Beispiel als Bar im Gastronomiebereich.
Öffentliche Nutzung der erhaltenen Hallen durch Gastronomie, Sport und Einzelhandel machen die einmalige Atmosphäre für Besucher des Quartiers, Anwohner, sowie Studenten und Lehrende der Technischen Hochschule für alle erlebbar.
Die Hallen werden somit zum neuen Bindeglied zwischen dem neuen Quartier und der Hochschule.

Neubaumaterial - Fassadenfamilie
Ensemblewirkung durch den Einsatz von Ziegel in verschiedenen Fassadenvarianten.
Von geschlossenen Flächen mit Speichercharakter, über klar gegliederte Bürofassaden, bis hin zu perforierten Lochfassaden als gestalterisches Element zur Aufwertung der Parkhausfassade.

Bestandsmaterial
Erhalt des Bestandsziegels als identitätsstiftendes Merkmal.
Nachhaltiger Umgang mit dem Bestand, Kontrast zwischen Bestand und Neubau über Differenzierung des Ziegels

Dunkle Stahlkonstruktionen - Bezug zur Bestandskonstruktion der Hallen
Einsatz von Cortenstahl - Bezug zum industriellen Charakter des Quartiers

Einsatz von rauen Betonoberflächen - Bezug zum industriellen Charakter des Quartiers

Erhalt der Schienenanlagen
Wahrung des historischen Kontexts und Bezug zum Ort.
Einbindung in die Freizeitanregung und Integration in das neue Quartier.
Die Gleisanlagen die ehemals die renovierungsbedürftigen Züge in die Aufbereitungshallen führten, leiten nun die Personenströme in die neue Anlage.

Bestandsfassaden
Nachhaltiger Umgang mit dem Bestand.
Erhalt und Aufwertung der Fassade als identitätsstiftendes Merkmal.
Gute Differenzierungsmöglichkeit zwischen fein gegliederten Bestandsfassaden und klarer Formsprache der Neubaufassade.



Anger - Entrée zum „neuen Werk Opladen“



Gewerbe in der ehemaligen Bahnhalle 5



Schnitt Nord-Süd | M 1:200