

6. Private Investitionen

- 6.1 Neubau Pronova BKK
- 6.2 Aufwertung Erholungshauspark
- 6.3 Bebauung Bereich westliche Niederfeldstraße
- 6.4 Neubau Gemeindezentrum/Pavillons Herz-Jesu-Kirche
- 6.5 Umbau/Sanierung City C
- 6.6 Bebauung Bereich östliche Niederfeldstraße
- 6.7 Entwicklung Postgelände
- 6.8 Neubau Bahnhofsgebäude
- 6.9 Entwicklung Ganser Gelände
- 6.10 Revitalisierung: Sanierung Luminaden
- 6.11 Bauliche Ergänzungen Busbahnhof



Der Stadtumbau wird im Wesentlichen durch private Investitionen getragen. Private Investitionen werden ohne öffentliche Förderung umgesetzt und bilden eine wichtige Säule der Städtebauförderung. Die öffentliche Hand setzt hierfür lediglich Rahmenbedingungen. In Wiesdorf entstanden durch die Definition der Seveso-II-Richtlinien klare Vorgaben für Investitionen in Wiesdorf im Umfeld des CHEMPARK Leverkusens. Der jahrelang andauernde Investitionsstau aufgrund von Rechtsunsicherheiten konnte dadurch gelöst werden und führte innerhalb weniger Jahre zu neuen, privat finanzierten Projekten. Eindrucksvoll lässt sich dies bereits heute am Beispiel des Neubaus der Pronova BKK und dem Wohnblock an der westlichen Niederfeldstraße beobachten.

Im Integrierten Handlungskonzept (InHK) wird ein Rahmen für private Investitionen in Wiesdorf aufgezeigt mit einem Investitionsvolumen von insgesamt fast 400 Mio. Euro. Die Projekte befinden sich in unterschiedlichen Planungsstadien. Neben dem Projekt Herz-Jesu-Kirche liegen Planungsüberlegungen für das Postgelände vor.

Öffentliche Investitionen bilden Anreize für private Investitionen. Im folgenden Kapitel ist daher ein ganzes Bündel an privaten Investitionen beschrieben, das die umfangreichen öffentlichen Investitionen kraftvoll ergänzt und zu einem deutlich attraktiveren Gesamtbild der City Leverkusens beitragen wird.

6.1_ Neubau Pronova BKK

Projektträger

privat

A

Priorität

Zeitraum Umsetzung

2016 - 2018

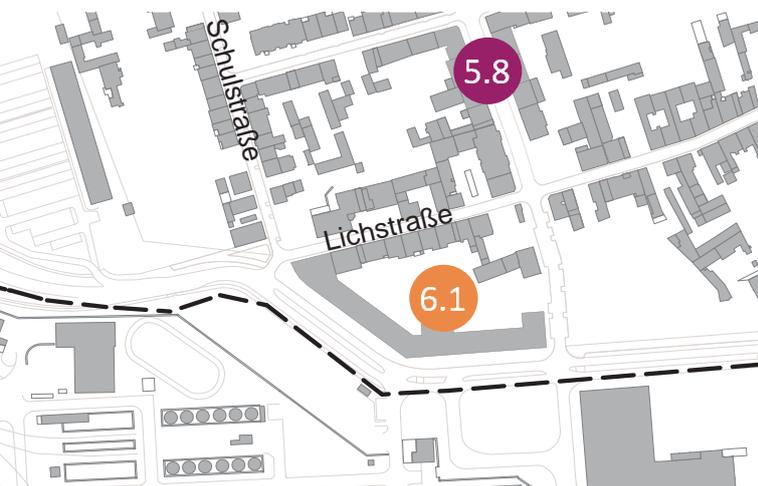
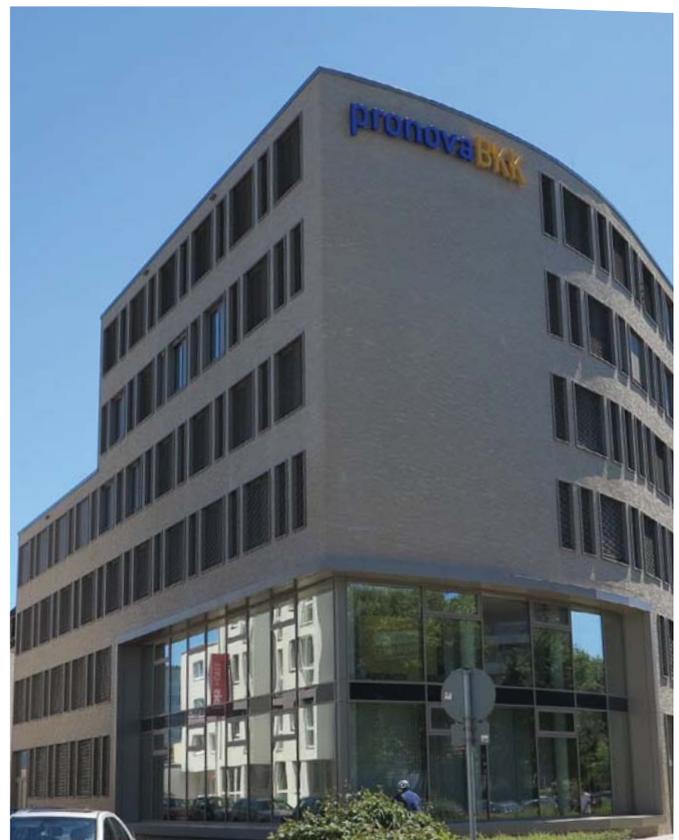
Gesamtkosten

ca. 35.000.000 Euro

Projektbeschreibung

Auf der ehemals brachliegenden Fläche zwischen der Pesch-, Breidenbach- und Lichstraße errichtete die Betriebskrankenkasse Pronova BKK ein neues Firmengebäude. Damit wurden die bisherigen drei Firmensitze in Wiesdorf (Ludwig-Erhard-Platz), Köln und Remscheid zusammengelegt und eine effizientere Verwaltungsabwicklung erreicht. Über 600 Mitarbeiter arbeiten nun auf rund 12.900 m² Fläche und unter einem Dach am neuen Standort an der Breidenbachstraße.

Das ca. 35 Mio. Euro teure Vorhaben wurde von der Aachener Landmarken AG entwickelt. Der Umzug erfolgte im Frühjahr 2018. Der sechsgeschossige Klinkerbau schließt die Baulücke nördlich des Horst-Henning-Platzes im Übergang zum CHEMPARK Leverkusen, integriert sich in das städtische Umfeld und unterstreicht die Bedeutung Wiesdorfs als Dienstleistungsstandort.



Lageplan

6.2_Aufwertung Erholungshauspark

Projektträger

Privat

A

Priorität

Zeitraum Umsetzung

2017

Gesamtkosten

n.n.

Ausgangslage

- ein attraktiver Stadtpark mit altem Baumbestand, zugehörig zum Gesamtdenkmal
- einfache Gestaltung, sanierungsbedürftiger Spielplatz, teilweise sehr dichter Bewuchs in den Randbereichen.

Entwicklungsziele

- Aufwertung des Parkes, bessere Platzierung im Zentrum durch Eigentümer, Verbesserung der Sichtbarkeit und Nutzbarkeit.

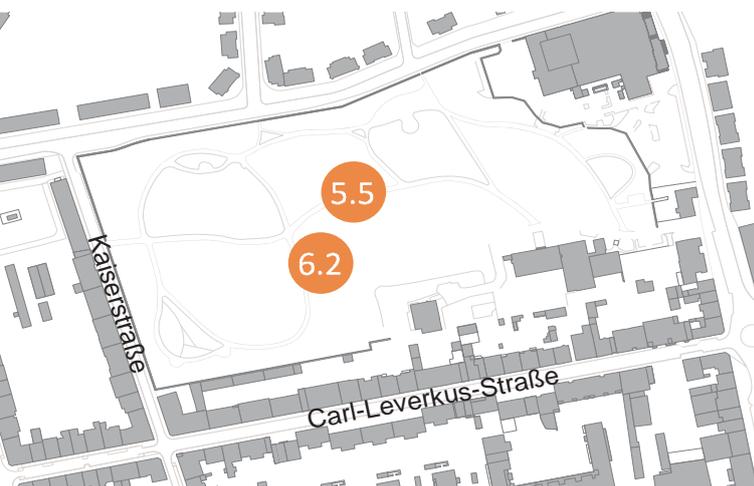
Projektbeschreibung

Der Erholungshauspark ist eine Parkanlage am Rand des Leverkusener Zentrums. Sie gehört zum Gesamtdenkmal der Wohnsiedlung Kolonie II Anna und ist im Besitz eines Dritten, der auch die Unterhaltung der Anlage übernimmt. Die Veranstaltungshalle Erholungshaus sowie ein städtischer Kindergarten liegen am Rande des Parks. Die Gestaltung des Parks ist in die Jahre gekommen, Bäume stehen teilweise zu dicht, die Ränder wirken zugewachsen.

Die Wege sind in einem einfachen Erhaltungszustand. Die Wahrnehmbarkeit von außen ist gering. Eine Auffrischung der historischen Parkanlage war angezeigt. So stellte sich die Ausgangslage im Jahr 2016 dar.

In der Zwischenzeit wurden mit dem Eigentümer der Anlage Gespräche geführt, die dazu führten, dass der Park 2018 mit einem auf die Denkmalbelange abgestimmten Konzept z. T. umgestaltet wurde. So wurden Rodungsarbeiten in den Randbereichen, insbesondere entlang der denkmalgeschützten Mauer, die den Park umgibt, durchgeführt. Die Sanierung einiger Wege wurde bereits früher erledigt, während weitere Arbeiten der Attraktivierung, wie z. B. weitere Wegesanie rung, Sanierung der Mauer etc. noch anstehen.

Ergänzend und um das Projekt abzuschließen soll der im Park liegende Spielplatz, der von der Stadt unterhalten wird, aufgewertet und zeitgemäß ausgestattet werden.



Lageplan



Erholungshauspark mit angrenzenden Nutzungen

6.3_Bebauung Bereich westliche Niederfeldstraße

Projektträger

Privat

A

Priorität

Zeitraum Umsetzung

ab 2017

Gesamtkosten

ca. 20.000.000 Euro

Projektbeschreibung

Auf der Fläche westlich der Niederfeldstraße wird ein privates Bauprojekt zur Entwicklung von Eigentumswohnungen umgesetzt. Der Standort zeichnet sich durch eine verkehrsgünstige Lage in der Nähe zur Autobahn aus, in Sichtweite zum Rhein und in fußläufiger Erreichbarkeit des Wiesdorfer Zentrums gelegen. Durch die Fläche in unmittelbarer Nähe zum CHEMPARK Leverkusen bestehen besondere Anforderungen an den Wohnungsbau.

Das unter dem Namen „NeulandQuartier“ laufende Projekt umfasst sechs Mehrfamilienhäuser mit insgesamt 38 Eigentumswohnungen und unterschiedliche Wohnungstypen. Private Stellplätze werden in einer Tiefgarage bereit gestellt. Die Gebäude werden in drei- bis sechsgeschossiger Bauweise errichtet und sollen voraussichtlich 2019 bezogen werden können.



Lageplan



2016 noch unbebautes Entwicklungspotenzial westliche Niederfeldstraße

6.4_Neubau Gemeindezentrum/ Pavillons Herz-Jesu-Kirche

Projekträger

Katholische Kirche

A

Priorität

Zeitraum Umsetzung

ab 2019

Gesamtkosten

ca. 5.000.000 Euro

Ausgangslage

- Gemeindezentrum und vorgelagerte Pavillons, teils denkmalgeschützt, weisen Sanierungsbedarf auf
- Modernisierung des Kirchenstandortes.

Entwicklungsziele

- Umbau des Gemeindezentrums und Neubau vorgelagerter gewerblich genutzter Pavillons
- Beibehaltung des bestehenden Nutzungsmixes
- Schaffung zusätzlicher sozio-kultureller Angebote im Herzen der Stadt und dem Eingang der Fußgängerzone durch die katholische Kirche und Partner
- Öffnung des Innenhofes und gestalterische Integration in einen öffentlichen Platz in der Fußgängerzone Wiesdorfer Platz.

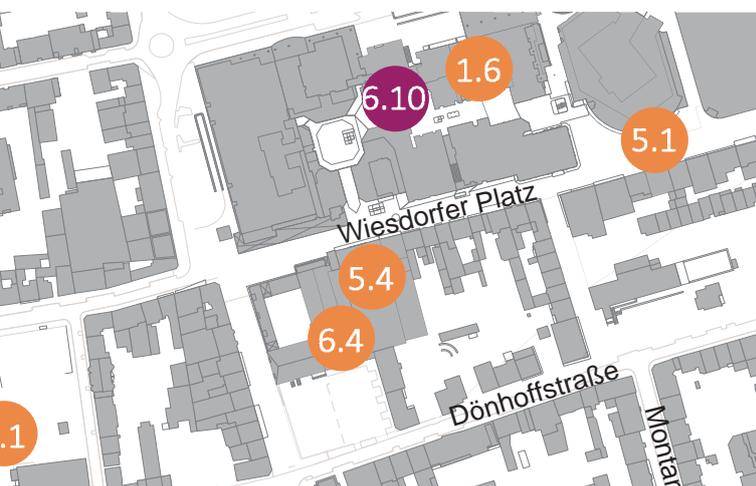
Projektbeschreibung

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 den dem Gemeindezentrum vorgelagerten Pavillons befinden sich mehrere Geschäfte (Näherei, Bäcker und Juwelier) und die City-Kirche. 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, kirchengemeindliche Versammlungen, katholische Bibliothek, Jugendeinrichtungen sowie ein Kulturzentrum im Obergeschoss. Im zweiten Obergeschoss befinden sich 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 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 an der



Lageplan



Pavillons mit Ausrichtung zur Fußgängerzone

6.4_Neubau Gemeindezentrum/Pavillons Herz-Jesu-Kirche

Breidenbachstraße aufgewertet werden, der Hof erhält so einen öffentlichen Charakter, eine Durchwegung ist möglich. Er soll sich zukünftig als attraktiver Aufenthaltsbereich präsentieren, der jedermann offen steht. Die Planungen für die Gebäude liegen im Entwurf vor und werden zurzeit seitens der Kirchengemeinde und Stadt geprüft. Eine Umsetzung soll kurz- bis mittelfristig erfolgen. Die

Kosten belaufen sich auf ca. 4,9 Mio. Euro. Der Umbau des Innenhofs soll mit Mitteln der Städtebauförderung gefördert werden. Der Entwurf ist Bestandteil des in Projekt 5.4 geplanten Wettbewerbs. Gespräche, ob der Eigenanteil durch die Kirche getragen werden kann, sind noch zu führen.



Visualisierung Gemeindezentrum Herz-Jesu-Kirche, Ansicht Wiesdorfer Platz,
Quelle: Bousset Architekten



6.5_Umbau/Sanierung City C

Projektträger

Privat/städtische Töchter

B

Priorität

Zeitraum Umsetzung

anvisiert wird eine kurz- bis mittelfristige Umsetzung

Gesamtkosten

ca. 100.000.000 Euro

Ausgangslage

- Massive, langandauernde Leerstände und komplizierte Eigentümerstrukturen im City C führen zu einem Trading-Down-Effekt, der auf angrenzende Bereiche übergreift.
- Die dringend erforderliche Sanierung wird seit einigen Jahren vorbereitet.

Entwicklungsziele

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

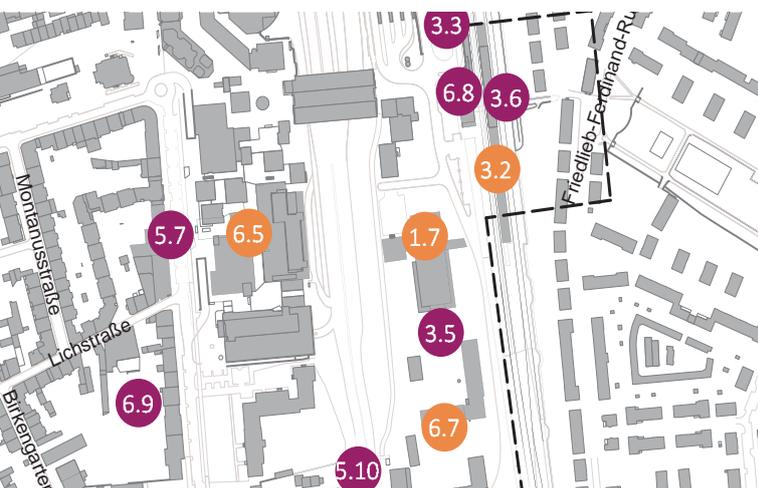
Projektbeschreibung

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 ist eklatant hoch.

Günstiger stellt sich die Belegung im Bereich der aufstehenden, als Wohnungen sowie durch Büros und Arztpraxen genutzten Hochhäuser dar, und gänzlich, also auch als baulich intakt ist der Bereich der Hauptverwaltung der Sparkasse Leverkusen einzustufen. Umnutzungsüberlegungen müssen auch mit dem Umstand umgehen, dass am Objekt eine Vielzahl an Eigentümern beteiligt sind. Die Grundkonzeption zur Revitalisierung der City C auf Grundlage einer abgeschlossenen Machbarkeitsstudie wurde vom Rat der Stadt Leverkusen zur Kenntnis genommen und unterstützt.

Die Umsetzung des Projektes soll vorzugsweise durch örtliche Akteure als Investoren- und Bauherrengemeinschaft mit Standortverbundenheit erfolgen.



Lageplan



Eingang City C



Leerstehende Bausubstanz im City C

6.6_Bebauung Bereich östliche Niederfeldstraße

Projektträger

privat

B

Priorität

Zeitraum Umsetzung

ab 2022

Gesamtkosten

n.n.

Projektbeschreibung

Das Plangebiet liegt in der Planungszone 1 des gesamtstädtischen Seveso-II-Konzeptes. Sie umfasst Bereiche, die an den CHEMPARK Leverkusen angrenzen. In dieser Planungszone dürfen keine neuen, schutzbedürftigen Nutzungen wie z. B. Wohnen errichtet werden. Da sich für das Grundstück die ursprünglich, im Rahmen der Landesgartenschau erstellten Pläne für eine Wohnbebauung („Stadtkante“) nicht mehr realisieren lassen, soll das Grundstück einer anderen Nutzung zugeführt werden. Anvisiert ist unter anderem die Ansiedlung von nicht störendem Gewerbe. Die bereits erstellte Infrastruktur ist bei einem Neuenwurf zu berücksichtigen.

In der geplanten Entwicklungsstudie Niederfeldstraße (Projekt 1.3) sollen in einem Rahmenplan Entwicklungsperspektiven unter den vorgenannten Bedingungen aufgezeigt werden.



Lageplan



Blick auf die Brachfläche an der Niederfeldstraße

6.7_Entwicklung Postgelände

Projektträger

privat

B

Priorität

Zeitraum Planung/Umsetzung

ab 2020/ab 2021

Gesamtkosten

ca. 65.000.000 Euro

Projektbeschreibung

Südlich des Bahnhofs liegen heute gewerblich, durch die Post, die Telekom und öffentliche Verwaltungen genutzte Flächen. Aufgrund der Verkehrsbänder befinden sie sich in einer isolierten Situation. Gleichzeitig liegen sie aber auch mitten im Zentrum der Stadt und stellen ein großes Entwicklungspotenzial dar. Der Bereich soll daher mit gemischten gewerblichen Nutzungen, wie Büros/Dienstleistungen etc., entwickelt werden, wobei Wohnen höchstens als Sonderwohnform angedacht ist. Der Rahmenplan Bahnhof Leverkusen-Mitte sieht auf der Fläche zwischen Europaring und Heinrich-von-Stephan Straße eine verdichtete Bebauung mit bis zu sieben Geschossen vor, die dem gesamten Bahnhofprojekt und dem Stadtteil Wiesdorf einen enormen Impuls verleihen würde. Voraussetzung für die Umsetzung ist eine neue Erschließungsstraße vom Europaring, die die Heinrich-von-Stephan Straße entlastet.

Die Flächen der Post wurden mittlerweile von einem Investor erworben, um dort u. a. Büros zu errichten. Das

Projekt wurde seitens der Stadt zum Anlass genommen, die aktuelle Marktlage im Gastgewerbe in Leverkusen zu analysieren, insbesondere die Auswirkungen auf die Projekte Bahnstadt Opladen, wo ebenfalls Hotels geplant sind. Darüber hinaus werden in einer Grundlagenplanung die verkehrlichen Anforderungen definiert. Für die Umsetzung des Projektes sollen anschließend eine Mehrfachbeauftragung, ähnlich einem wettbewerblichen Verfahren, durchgeführt sowie ein Bebauungsplan mit paralleler Änderung des Flächennutzungsplans erstellt werden.



Lageplan



GEVI Projekt Leverkusen I GmbH, Stand Dezember 2017

6.8_Neubau Bahnhofsgebäude

Projektträger

Privat

C

Priorität

Zeitraum Umsetzung

ab 2023

Gesamtkosten

ca. 5.500.000 Euro

Projektbeschreibung

Das vorhandene Bahnhofsgebäude muss im Zuge der Umbaumaßnahmen rund um den RRX weichen. Seitens der Deutschen Bahn AG ist kein Ersatzbau vorgesehen. Dieser soll daher durch einen privaten Investor ab dem Jahr 2023 errichtet werden. Erst dann wird das Baufeld nach der Gleiserweiterung für den RRX frei. Durch den neuen Baukörper entsteht eine räumliche Wirkung, die den Bahnhofplatz fasst, einen Akzent ausbildet und für Fußgänger als Orientierungspunkt dient. Nicht zuletzt soll der ZOB mit dem geplanten Mobility Hub und durch das neue Bahnhofsgebäude einen räumlichen Abschluss erhalten.

Das Erdgeschoss soll Serviceangebote der Bahn sowie bahnaffine Nutzungen aufnehmen. Für die Obergeschosse sind Büronutzungen angedacht. Darüber hinaus erfolgt der Zugang zu den Gleisen über eine Unterführung mit Treppen und Aufzügen durch das neue Bahnhofsgebäude.

Diese Zugänge sind Bestandteil des Planfeststellungsverfahrens.

- Der Bau soll durch ein geeignetes, wettbewerbliches Qualifizierungsverfahren, abgestimmt auf die Entwicklung des Mobility Hub, eingeleitet werden (siehe Projekt 3.3).
- Voraussichtliche Einnahmen der Stadt durch evtl. Grundstücksverkauf an Dritte (da neue Lage in städtischem Eigentum).



Lageplan



Perspektive neues Bahnhofsgebäude, Rahmenplan Bahnhof Leverkusen-Mitte (HJP Planer)

6.9_Entwicklung Ganser Gelände

Projektträger

Privat

C

Priorität

Zeitraum Umsetzung

ab 2022

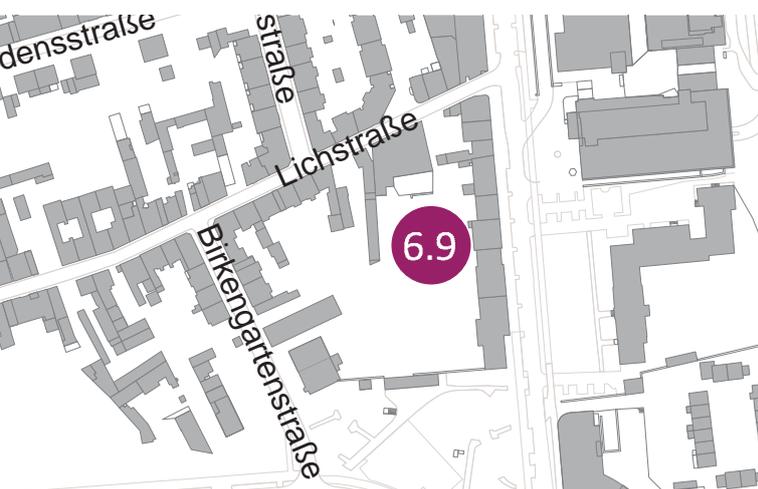
Gesamtkosten

ca. 60.000.000 Euro

Projektbeschreibung

Die Ganser-Brauerei, 1869 gegründet und 1910 nach Wiesdorf umgezogen, stellte im Jahre 2000 den Braubetrieb an der Friedrich-Ebert-Straße ein. Fortan wurde das Grundstück lediglich als Logistikstandort genutzt. Das rund 8.800 m² große Brauereigelände grenzt südlich an das sogenannte „Bullenklöster“-Areal, das die Bayer AG Ende 2017 an einen Investor veräußerte. Die beiden darauf befindlichen mehrgeschossigen Wohnheime, in denen Auszubildende der Bayer AG untergebracht waren und die nach dem Auszug der letzten Bewohner jahrelang leerstanden, wurden 2017 abgerissen, um den Weg für eine Entwicklung der etwa 6.200 m² großen Fläche frei zu machen. Zusammen bilden die beiden Areale das südliche Entrée zur Innenstadt und sind daher von besonderer Bedeutung, wurden ihrer Lage und funktionellen Bedeutung bisher allerdings nicht gerecht.

Aktuell bestehen noch keine konkreten Planungen. Eine integrierte Entwicklung beider Flächen ist anzustreben.



Lageplan

Das Ganser-Gelände sowie das Grundstück, auf dem die „Bullenklöster“ standen, liegen in der Planungszone 2 des gesamtstädtischen Seveso-II-Konzeptes um den CHEM-PARK Leverkusen. Hier ist die Errichtung neuer schutzbedürftiger Nutzungen grundsätzlich zulässig. Damit der Gebietscharakter gewahrt bleibt, ist eine Entwicklung des Areals mit Nutzungen, die bereits im näheren Umfeld vorhanden sind, anzustreben. Gemäß dem gesamtstädtischen Seveso-II-Konzept ist auf dem Grundstück der ehemaligen „Bullenklöster“ eine Büronutzung denkbar sowie im hinteren Bereich, auf dem ehemaligen Brauereigelände, eine Arrondierung der vorhandenen Wohnbebauung.



Ganser Gelände, vorne mittlerweile abgerissene Wohnheime „Bullenklöster“ (Werkwohnungen)



Stadteingang Ludwig-Erhard-Platz, im Hintergrund: mittlerweile abgerissene Wohnheime „Bullenklöster“ (Werkwohnungen)

6.10_Revitalisierung: Sanierung Luminaden

Projekträger

Privat

C

Priorität

Zeitraum Umsetzung

ab 2022

Gesamtkosten

90.000.000 Euro

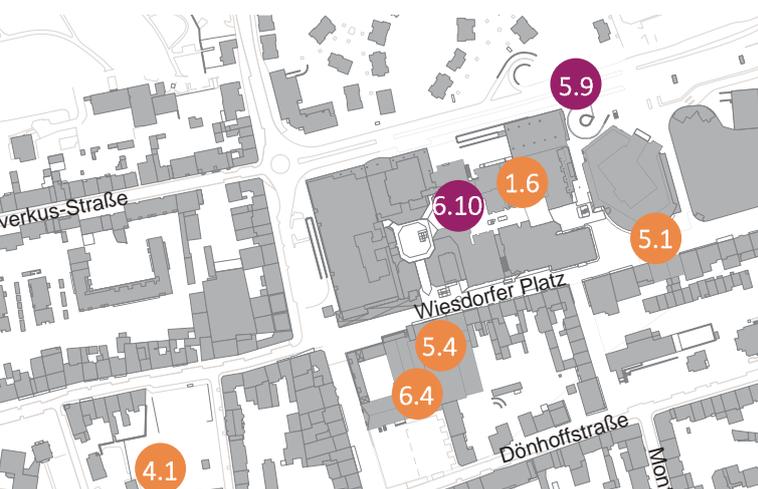
Projektbeschreibung

Das Einkaufszentrum „Die Luminaden“ ist 1973 eröffnet und 1995 modernisiert worden. Zusammen mit dem angegliederten Warenhaus Galeria Kaufhof mit rund 17.000 m² Mietfläche besitzt es eine Mietfläche von rund 27.500 m². Eigentümer ist die Eigentümergemeinschaft. Wie in der City C 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.

Mit einer Studie (Projekt 1.6) sollen Entwicklungspotenziale sowie Umsetzungsmöglichkeiten geprüft werden. Darauf aufbauend soll eine Sanierung des Gebäudekomplexes von privater Hand umgesetzt werden.



Lageplan



Blick auf die Glasfassade 2016



Innenbereich „Die Luminaden“

6.11_Bauliche Ergänzungen Busbahnhof

Projektträger

Privater Investor

D

Priorität

Zeitraum Umsetzung

ab 2024

Gesamtkosten

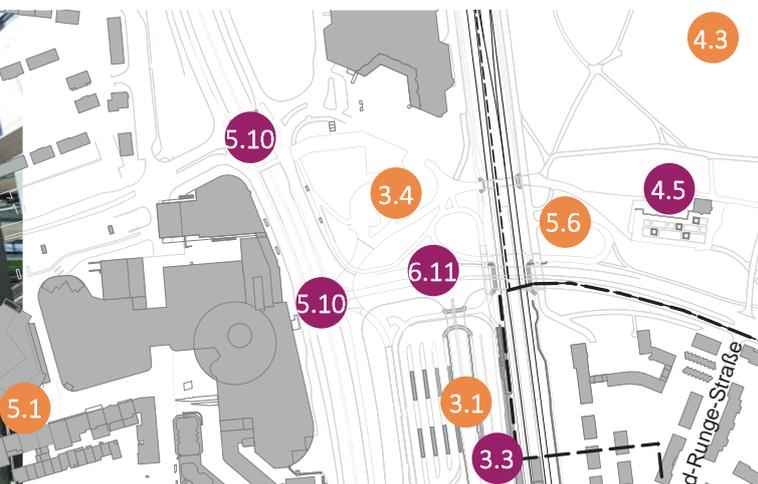
n.n.

Projektbeschreibung

Mit teils optionalen Baukörpern beschreibt der Rahmenplan Bahnhof Leverkusen-Mitte einen städtebaulichen Abschluss der Maßnahmen rund um den Busbahnhof. Ergänzende Baukörper westlich des Busbahnhofs (Westspange) und um das Forum sollen Raum gebende Strukturen bilden, Plätze definieren und den städtebaulichen Zusammenhalt des Bereichs fördern.



Ergänzende Baukörper auch im Umfeld des Forum



Lageplan



Entwicklung Umfeld Busbahnhof - Forum, Rahmenplan Bahnhof Leverkusen-Mitte (HJP Planer)



Stadt Leverkusen

**Junker
+ Kruse**
Stadtforschung
Planung

scheuven + wachten **plus**
planungsgesellschaft mbh