

Qualifizierungsverfahren

zur Entwicklung eines architektonischen Konzepts für die ehemalige
Bahnausbesserungshalle in der nbso - neue bahnhofstadt opladen, Leverkusen





zweiphasiges Qualifizierungsverfahren

Ausloberin

Cube Asset IV GmbH & Co.KG, Köln

in Kooperation mit der neuen bahnhofstadt opladen GmbH (nbso) und der Stadt Leverkusen

Auftraggeber

Cube Asset IV GmbH & Co.KG, Köln

vertreten durch die Geschäftsführer Tilman Gartmeier, Thore Marenbach

Verfahrensmanagement und Bearbeitung der Auslobung



ulrich hartung gmbh, Bonn

Hermann Ulrich, Bianca Lorenz

Alle Fotos, Grafiken und Tabellen: ulrich hartung gmbh, Cube Asset IV GmbH & CO. KG und nbso-neue bahnhofstadt opladen GmbH, sofern nicht anders gekennzeichnet

Druck

DCM Druckcenter Meckenheim GmbH, Meckenheim

Bonn, Mai 2017

Hinweis im Sinne des Gleichbehandlungsgesetzes

Aus Gründen der leichteren Lesbarkeit wird auf eine geschlechtsspezifische Differenzierung, wie z. B. Teilnehmer/Innen, verzichtet. Entsprechende Begriffe gelten im Sinne der Gleichbehandlung für beide Geschlechter

ANLASS UND ZWECK DES QUALIFIZIERUNGSVERFAHRENS

Die Aufgabenstellung umfasste die Entwicklung eines Konzepts für die Nachnutzung der ehemaligen Bahnausbesserungshalle, des sogenannten „Werk Opladen“, sowie die architektonische und funktionale Integration der unterschiedlichen Nutzungseinheiten in die teils erhaltenswerten baulichen Strukturen. Bedingt durch die unmittelbare Nähe des angrenzenden Campus Leverkusen der TH Köln sollte ein hochschulaffines Konzept auf der rund 21.000 m² großen Grundfläche der Halle entwickelt werden. Dabei wurden der Nachweis von folgenden sich ergänzenden Nutzungseinheiten gefordert: Wohnen / Studentisches Wohnen / Boardinghouse / Büro-, Dienstleistungs- und Laborfläche / Sport und Freizeit / Gastronomie und Einzelhandel sowie ein Parkhaus.

Das Auswahlverfahren wurde als zweistufiges Qualifizierungsverfahren ausgelobt. Nach Veröffentlichung über competitionline hatten sich zahlreiche Architekturbüros zur Teilnahme am Verfahren beworben. Am 28.10.2016 wurden die Auslobungsunterlagen an die ausgewählten Architekturbüros versandt. In einer ganztägigen Auswahl-sitzung am 18.01.2017 wurden vier Entwürfe für die Weiterbearbeitung in Phase 2 empfohlen. Am 31.03.2017 wurde in einer zweiten Auswahl-sitzung der Entwurf des Büros JSWD aus Köln auf den 1. Platz gewählt.

VORBEMERKUNGEN DER AUSLOBUNG

Das ‚Werk Opladen‘ ist Teil der östlichen Flächen der neuen Bahnstadt Opladen. Auf dem Gelände des ehemaligen Bahnausbesserungswerkes Opladen entsteht derzeit ein neuer Stadtteil inmitten der Stadt.

Seit 1903 wurden auf rund 43 Hektar Betriebsfläche Loks und Waggons auf einem streng abgeschotteten Gelände instand gesetzt. Das Bahnausbesserungswerk mit Gleisbauhof nahm einen zentralen Platz in der Arbeitswelt Leverkusens ein, ganze Generationen von Berufstätigen hatten hier ihren Lebensmittelpunkt. Zwar konnten die meisten Leverkusener das Betriebsgelände nicht betreten, dennoch hat die Identifikation der Opladener mit „ihrem“ Ausbesserungswerk immer eine große Rolle im Leben der Stadt gespielt.

Als 2003 das Werk geschlossen wird, verloren über 1.000 Menschen ihren Arbeitsplatz. Die Stadt Leverkusen nahm diese Krise als Chance wahr und entwickelte erste Visionen, wie diese Fläche für die Zukunft der Stadt eingesetzt werden kann. Im Jahr 2006 lobte sie in Zusammenarbeit mit der Regionale 2010 Agentur und der DB AG Köln einen städtebaulichen Wettbewerb aus.

Der Siegerentwurf sah eine lebendige Nutzungsmischung aus Arbeiten, Wohnen, Freizeit, Bildung und Gastronomie vor. Große Grünräume steigern die Lebens- und Arbeitsqualität in diesem innerstädtischen Quartier. Die Realisierung dieser Planung, der neuen Bahnstadt Opladen (nbso), ist eines der bedeutsamen Projekte der Regionale 2010, dem Strukturförderprogramm des Landes Nordrhein-Westfalen in der Region Köln/Bonn – entsprechend

hoch sind die Ansprüche, die an die einzelnen Bausteine des Projektes gelegt werden. Aus dem Wettbewerbentwurf wurde in der Zwischenzeit ein detaillierter Rahmenplan entwickelt, der zwei große Bereiche westlich und östlich der Bahnstrecke aufweist.

Die Westseite der neuen Bahnstadt Opladen ist 12 Hektar groß. Hierbei handelt es sich um ehemalige Bahnflächen, deren Gebäude und Nutzungen bereits vor Jahren aufgegeben wurden. Bis 2020 soll die Westseite der nbso, die an die Opladener Innenstadt angrenzt, für Wohnen, zum Einkaufen, für Gewerbenutzung und Freiflächen als Erweiterung des Zentrums entwickelt werden. Ab 2018 soll nach Verlagerung der Güterbahntrasse die neue Bahnstadt „West“ gebaut werden.

Mit der „Ostseite“ ist das ca. 45 Hektar große Areal des ehemaligen Eisenbahnausbesserungswerks gemeint, das von 1903 bis 2003 die Geschichte von Opladen geprägt hat. Heute hat sich diese Fläche bereits größtenteils in ein neues lebendiges Stadtviertel verwandelt. Ab 2019 soll die „Fakultät für angewandte Naturwissenschaften“ der Technischen Hochschule Köln (TH Köln) mit 800 Studenten dort ihre neuen Räumlichkeiten beziehen.

Das Plangebiet mit der ehemaligen Bahnausbesserungshalle „Werk Opladen“ liegt zentral auf der Ostseite der Bahnstadt und direkt an dem künftigen Campus Leverkusen der TH Köln. Hier soll auf dem etwa 21.000 m² großen Grundstück der Bahnausbesserungshalle ein attraktives Ensemble unterschiedlicher, standortgerechter Nutzungen entstehen.

Die Cube Real Estate GmbH hat durch die Objektgesellschaft Cube Asset IV GmbH & Co.KG im Juni 2016 einen Vertrag über den Erwerb des Grundstückes beurkundet. Das Unternehmen agiert als Immobilien- und Projektentwicklungsgesellschaft in verschiedenen Asset-Klassen und engagiert sich vorrangig in der Entwicklung von studentischem Wohnen sowie in der Entwicklung urbaner Quartiere. Der Fokus liegt dabei auf der vitalen Verbindung von Wohnen, Leben und Arbeiten. Dazu gehören Apartments, Wohnungen, Büro- und Gastronomieflächen und Freizeitnutzungen. Die Cube Real Estate GmbH versteht sich als mittelständischer Projektentwickler und Bauträger mit knapp EUR 100 Mio. Entwicklungsvolumen, wovon sich aktuell ein Projektvolumen i. H. v. etwa EUR 30 Mio. im Bau befindet.

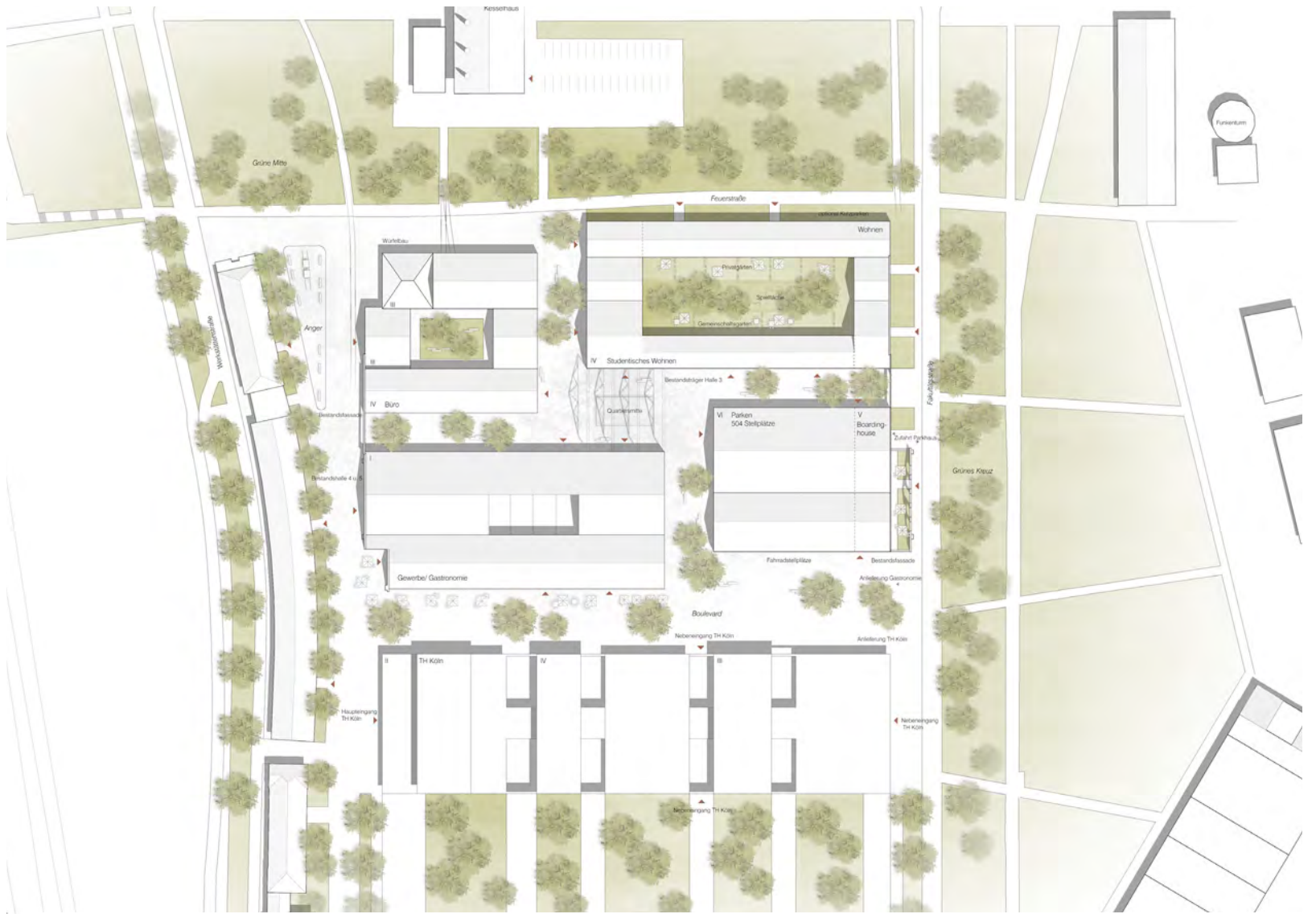
Im Plangebiet sollen Nutzungen geplant und realisiert werden, die sich in die nbso positiv integrieren und Synergien mit der TH Köln erwarten lassen. So sollen Gastronomie, Büro/Dienstleistungen, vielfältige Wohnungen für unterschiedliche Zielgruppen, insbesondere Studentenwohnungen, Freizeitangebote sowie ggfs. auch Labor- und Forschungsmöglichkeiten geplant werden. Im Qualifizierungsverfahren soll dabei eine Lösung gefunden werden, in der die besondere Atmosphäre der Industriearchitektur auch das Ambiente des neuen Ensembles prägt. Die differenzierten Nutzungen sollen im Plangebiet optimal und konfliktfrei platziert und unter Berücksichtigung der Wirtschaftlichkeit und Funktionalität architektonisch herausragend gestaltet werden.



ENTWÜRFE 2. PHASE



1. Rang: JSWD Architekten



Aus der Beurteilung des Auswahlgremiums

Das städtebauliche Konzept überzeugt durch die Ausbildung von vier klar ablesbaren Quadranten mit Durchwegung, Öffnung und Platzbildung. Das Konzept ist robust und lässt dem Bauherren in der weiteren Entwicklung noch die erforderliche Flexibilität in der Nutzung und abschnittsweisen Realisierung. Die Öffnung und Wegeführung am Grünen Kreuz lädt ein, das neue Quartier zu betreten. Der mit Relikten der stählernen Tragstruktur von Halle 3 überspannte Quartiersplatz, der durch den Versatz der vier Quadranten entsteht, ist nicht nur Quartiersmitte und Treffpunkt, sondern wird auch erlebbarer Bestandteil des öffentlichen Raums der nbso.

Der Erhalt der südlichen Hallen 4 und 5 und der Ausbau für großflächige Nutzungen (Gastronomie, Freizeit, Sport, Handel) wirkt in der Bestandsstruktur sehr selbstverständlich und verspricht eine hohe architektonische Qualität und Attraktivität. Ausdrücklich positiv wird die Verzahnung von historischen und neuen Elementen im Hinblick auf die Materialität der Fassaden und die Dachformen bewertet. Die flach geneigten Satteldächer der Neubauten erinnern an die Dachlandschaft der Bahnhalle. Der Erhalt des Würfelbaus, der Halle 4 und 5 in Teilen sowie der Fassaden am Anger und an der Fakultätsstraße tragen zur Identität des neuen Quartiers bei. Sie bilden den städtebaulich angemessenen Rahmen, um die Integration in die nbso zu gewährleisten und an die ehemalige Bahnhalle zu erinnern.

Richtig ist die Positionierung des Parkhauses im Südosten mit direkter Zufahrt von der Fakultätsstraße. Die Fassadenqualität und das im Osten angebaute Boardinghouse werden positiv gewertet. Intensiv wird in der Jury die nördliche Raumkante des Wohnquartiers zur Grünen Mitte diskutiert, die ca. 10 m über die Baugrenze des bestehenden Bebauungsplans hinausreicht, dabei aber das Baugrundstück nicht verlässt. Nach nochmaliger Ortsbesichtigung hält die Jury die vorgeschlagene Gebäudeflucht und Höhe für akzeptabel und gut proportioniert.

Das Konzept von JSWD erfüllt die Aufgabenstellung des Qualifizierungsverfahrens. Die Jury setzt die Arbeit von JSWD einstimmig auf den ersten Platz.



1. Rang: JSWD Architekten





1. Rang: JSWD Architekten