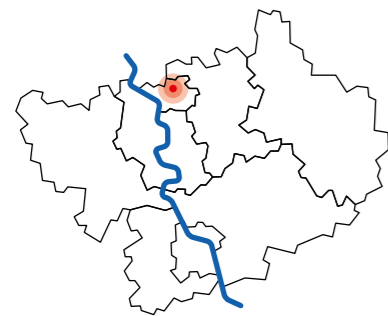


# NEUE BAHNSTADT OPLADEN

www.neue-bahn-stadt-opladen.de

**Auf ehemaligen Bahnbetriebsflächen mit einer Größe von annähernd 100 Fußballfeldern entsteht mitten in Leverkusen ein neues Stadtviertel. Der bewusste Umgang mit den industriegeschichtlichen Standortprägungen und die Bezugnahme auf die umgebenden Stadtteile kennzeichnen das Projekt. Die Realisierung geht mit umfangreichen Infrastrukturmaßnahmen einher.**



Das zwischen dem Stadtteilzentrum Opladen und dem Stadtteil Quettingen gelegene Gelände der „Neuen Bahnstadt Opladen“ umfasst das ehemalige Ausbesserungswerk (AW) Opladen, den benachbarten Gleisbahnhof sowie weitere aufgelassene Betriebsflächen der Deutschen Bahn. Die Personenzugstrecke Köln – Wuppertal durchquert das Gesamtareal in Nord-Süd-Richtung. Im Westen schneiden die vorhandenen Gütergleise die Entwicklungsflächen vom Opladener Zentrum ab. Der Bahnhof und über zwölf Hektar Brachflächen befinden sich hier in einer Insellage.

Auf dem annähernd 62 ha großen Gesamtareal entsteht bis 2020 ein neues Stadtviertel zum Wohnen und Arbeiten, mit Bildungs- und Freizeitangeboten, zentrumsergänzendem Einzelhandel und innerstädtischen Freiflächen.

Das seit 1903 bestehende AW Opladen hat die Entwicklung und Identität der ehemaligen Kreisstadt maßgeblich geprägt. Eine Postkarte aus Opladen aus den 1920er Jahren grüßte mit der Ansicht des Werkes. Auch die rund um den Standort seit Anfang des 20. Jahrhunderts entstandenen Siedlungen und die bis heute existierenden „Bahner“-Vereine zeugen von der engen Verbindung des Werkes mit den umgebenden Stadtteilen. Über Jahrzehnte bevölkerte eine Belegschaft von rund 2.000 Beschäftigten die „(Bahn)Stadt in der Stadt“.

Im Zuge der Bahnreform kam es in Opladen zu tiefgreifenden Veränderungen. Ab 1998 wurden am Standort nur noch Güterzugloks gewartet. Mitte 2001 gab der Vorstand der DB AG die Schließung des Werkes bekannt. Die Entscheidung wurde von massiven Protesten bis hin zum Hungerstreik begleitet. Ende 2003, genau 100 Jahre nach der Einweihung, wurde das AW Opladen stillgelegt.



3

**STANDORT**  
Leverkusen Opladen, Werkstättenstraße  
**PROJEKTRÄGER**  
Stadt Leverkusen, vertreten durch die neue bahnstadt opladen GmbH (nbsö GmbH)

**GESAMTKONZEPT**  
Städtebaulicher Rahmenplan Ostseite: B. A. S. Kopperschmidt + Moczala (Weimar) mit WGF Freiraum (Nürnberg) und Ingenieurbüro Kühnert (Bergkamen)  
Städtebauliche Machbarkeitsstudie Westseite: Planungsgruppe MWM (Aachen)

**BAUSTEINE / MASSNAHMEN**  
**Ostseite**  
„Grünes Kreuz“ und Verkehrsanlagen: B. A. S. Kopperschmidt + Moczala (Weimar), WGF Freiraum (Nürnberg), Ingenieurbüro Kühnert (Bergkamen)  
Quartier am Campus Leverkusen der Fachhochschule Köln: augustinundfrank architekten (Berlin), BLB NRW (Köln)  
Entwicklung von Gewerbeflächen als Eco Industrial Park  
KAW – Kulturausbesserungswerk/Umbau der Lottnerhalle zu einer Veranstaltungshalle für Kultur und Musik: S+W Bauplanung GmbH (Leverkusen), Förder- und Trägerverein freie Jugend- und Kulturzentren Leverkusen e. V. (Leverkusen)

Neubau des Campus Leverkusen der Fachhochschule Köln: augustinundfrank architekten (Berlin), BLB NRW (Köln)  
Entwicklung von Gewerbeflächen als Eco Industrial Park  
KAW – Kulturausbesserungswerk/Umbau der Lottnerhalle zu einer Veranstaltungshalle für Kultur und Musik: S+W Bauplanung GmbH (Leverkusen), Förder- und Trägerverein freie Jugend- und Kulturzentren Leverkusen e. V. (Leverkusen)

Umnutzung des ehemaligen Magazins zum Loft für Wohnen und Arbeiten: Architekt Heinrich Böll (Essen), Neues Magazin Opladen Beierlorzer / Homann GbR (Witten)  
Umnutzung und bauliche Ergänzung des Wasserturms: Rückert Architekten (Leichlingen), Altstadt-funken-Turm-gGmbH (Leverkusen)

Umnutzung der alten Werkshallen an der Torstraße zum ökologischen Handwerkerhof: verschiedene Nutzer und Architekten  
Bau von Studentenwohnungen: Kölner Studentenwerk  
Erhalt und öffentliche (Um)Nutzung des Kesselhauses  
Umbau von Teilen der Halle Süd und von Werkstättengebäuden für FH-affine Dienstleistungen und Gewerbenutzungen

**Westseite**  
Verlegung der bestehenden Gütergleise  
Neubau der Bahnallee / Opladener Innenstadtringschluss  
Entwicklung der 12 ha großen westlichen Teilflächen mit zentrums-ergänzenden Nutzungen, Wohnen und Gewerbe  
integrierte Kosten-Nutzen-Analyse zur Gütergleisverlegung: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH (Köln), planersocietät (Dortmund), BDO Technik und Umweltconsulting GmbH (Düren)

Stadtteilentwicklungskonzept Opladen: CIMA Beratung und Management GmbH (Köln), Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH (Köln), Stadt Leverkusen, nbsö GmbH  
**Verbindende Infrastruktur**  
Neubau von Brücken über die gebündelten Verkehrstrassen: Entwurf Knight Architects (High Wycombe, GB), Knippers Helbig (Stuttgart)  
Herstellung der barrierefreien Zugänglichkeit und Ausstattung des Bahnhofs Opladen: DB Station & Service AG  
**Kommunikation, Öffentlichkeitsarbeit, Bürgerbeteiligung:** verschiedene Agenturen und nbsö GmbH

**PROZESS**  
Wettbewerbe, Workshops, Mehrfachbeauftragungen, Ausstellungen, Projekt-tage, Baustellenführungen, Baubörsen, Qualitäts-handbücher Wohnen und Gewerbe, Vermarktungsstudien, Bauberatung  
**AKTEURE / BETEILIGTE**  
DB AG, Aufsichtsrat der nbsö GmbH, Interdisziplinärer Fachbeirat, Empfehlungskommissionen Wohnen und Gewerbe, Fachhochschule Köln Campus Leverkusen, Stadtverwaltung Leverkusen, Wirtschaftsförderung Leverkusen, Management „Initiative ergreifen – Bürger machen Stadt“

**KOSTEN / FINANZIERUNG**  
32,53 Mio. Euro (bis 2012)  
Bund, Land Nordrhein-Westfalen, Stadt Leverkusen und Dritte  
Förderbereiche: Stadterneuerung, Verkehr  
Durch die bisherigen öffentlichen Investitionen wurden bereits umfangreiche Investitionen Dritter im Stadumbaugebiet ausgelöst.  
**BAULICHE REALISIERUNG**  
2009–2016 (Ostseite); 2013–2022 (Westseite)



Inzwischen zeichnet sich eine neue Zukunft des Standortes ab. Aufbauend auf den Ergebnissen eines städtebaulichen Wettbewerbs und der sich anschließenden Rahmenplanung für die östlichen Entwicklungsflächen läuft die bauliche Umsetzung seit 2009 auf Hochtouren. Bestehende Gebäude wurden rückgebaut, belastete Böden saniert und Erschließungsanlagen hergestellt. Im Herbst 2011 wurde der zentrale Ost-West-Grünzug eingeweiht, der die Querung des Geländes erstmalig nach über 100 Jahren wieder möglich macht. Nördlich hiervon werden ab 2012 neue innerstädtische Wohnquartiere entstehen, bei denen großer Wert auf Vielfalt, Innovation und gestalterische Qualität gelegt wird. Im Süden wird die gewerbliche Nutzung des dortigen Umfeldes fortgeführt, die Vermarktung ist weit vorangeschritten. Prägend für den zentralen Bereich ist die Ansiedlung der neu gegründeten Fakultät 11 für technische und pharmazeutische Chemie der Fachhochschule Köln. Rund um den Campus Leverkusen soll die bestehende Industriearchitektur für FH-affines Gewerbe und Dienstleistungen umgenutzt werden. Die Flächenaufbereitung für den Campus wird im Jahr 2012 erfolgen, der Neubau dann 2014 beginnen.

Ein Rückgriff auf gegebene Strukturen und der bewusste Umgang mit den industriegeschichtlichen Wurzeln des Areal sind Kernanliegen der Projektentwicklung. Dies spiegelt sich nicht nur in spezifischen Gestaltungsvorgaben für Bauvorhaben in der Neuen Bahnstadt wider. Auch die



4

ABB.1 Blick von Nordwesten auf das Gesamtareal der „Neuen Bahnstadt Opladen“, Entwicklungsstand: August 2012.

ABB.2 Sammlung von Bürgermeinungen und Positionen im Rahmen des Auftaktforums zum städtebaulichen Wettbewerb Ostseite.

ABB.3 Der weithin sichtbare und unter Denkmalschutz stehende ehemalige Wasserturm wird von den Opladener Altstadtfunken umgenutzt.

ABB.4 Die „Grüne Mitte“ mit dem markanten Kesselhaus bildet die neue Adresse am Standort und wurde 2011 mit einem Projekttag eingeweiht.



ABB.5 Städtebaulicher Rahmenplan für das Gesamtareal der neuen Bahnstadt Opladen; © Entwurf Ostseite: B.A.S. Kopperschmidt + Moczala (Weimar) mit WGF Freiraum (Nürnberg) und Ingenieurbüro Kühnert (Bergkamen);

städtebauliches Konzept südliches Gewerbegebiet: ASS (Düsseldorf); Konzept Westseite: Planungsgruppe MWM (Aachen); Bildmontage: nbso GmbH.

ABB.6 Visualisierung zum neuen Campus Leverkusen der Fachhochschule Köln. Der Campus soll im Jahr 2015 fertig gestellt werden. © augustinundfrank architekten (Berlin)

ABB.7 Die Entwürfe für die neue Opladener Brückenfamilie wurden in einem Wettbewerb ermittelt. © Knight Architects (High Wycombe, GB) und Knippers Helbig (Stuttgart)

**MAI 2000**  
Perspektivwerkstatt. Über 650 Bürgerinnen und Bürger entwickeln erste planerische Visionen für Teilflächen der Bahnstadt

**27.05.2005**  
Das Projekt erhält den A-Stempel durch den Ausschuss der Regionale 2010

**26.09.2005**  
Ratsbeschluss zur Festlegung der „neuen Bahnstadt :opladen“ als Stadtumbaugebiet

**MÄRZ 2004 – SEPT 2004**  
Städtebaulicher Wettbewerb für die Ostseite

**2008**  
Gründung der nbso GmbH

**AB 2008**  
Insgesamt fünf Grundstücksteilankäufe durch die Stadt Leverkusen

**DEZ 2008 – MÄRZ 2009**  
Wettbewerb zur Konstruktion und Gestaltung der Brücken

**DEZ 2008**  
Wettbewerbsentscheidung der Landesregierung zur Ansiedlung des Campus Leverkusen auf dem Areal

**17.08.2009**  
Baustart auf der Ostseite

**OKT 2010 – NOV 2011**  
Generalplanerwettbewerb und VOF-Verfahren zum Campus Leverkusen

**17.10.2011**  
Entscheidung des Rates der Stadt Leverkusen zur Gütergleisverlegung

**JUNI 2012**  
Unterzeichnung des Finanzierungsvertrags zur Gütergleisverlegung durch die Holding der DB AG; Erwerb der westlichen Entwicklungsflächen durch die Stadt Leverkusen

ABB.8 Ergebnisse der Mehrfachbeauftragung für innovativen Wohnungsbau im Quartier am Campus.

linke Spalte:  
© dreibund architekten (Bochum), © Ute Piroeth Architektur (Köln), © Raderschall Architekten (Köln), © office 03 (Köln), © hugo 11 Atelier für Architektur (Mönchengladbach), © Kresing Architekten (Münster),

rechte Spalte:  
© Nebel Pössl Architekten (Köln), © Architekturbüro Michels (Köln), © Damrau Kusserow Architekten (Köln), © Oxen + Partner Architekten (Hürth), © Rotterdam Dakowski GmbH (Langenfeld), © Astoc Architects and Planners (Köln), Bildmontage: Regionale 2010 Agentur

Umnutzung standortprägender, zum Teil denkmalgeschützter Bestandsbauten sowie der Einbezug des wertvollen Baumbestands zeugen davon. In das mit Lofts für kreatives Wohnen und Arbeiten umgebaute ehemalige Magazin sind mittlerweile die ersten Mieter eingezogen. Der weithin sichtbare Wasserturm wird nebst neuem Anbau ab 2012 von den Opladener Altstadtfunken als Vereinsheim und Veranstaltungsort genutzt, das imposante Kesselhaus soll ebenfalls erhalten und mit öffentlich zugänglichen Nutzungen belegt werden.

Die westlichen Entwicklungsflächen liegen heute zwischen Personen- und Güterzugstrecke eingeklemmt und sind vom Zentrum Opladen abgeschnitten. Um diese Flächen aus ihrer Insellage zu befreien und für die Zentrumsentwicklung von Opladen verfügbar zu machen, werden die Gütergleise ab 2014 parallel zur Personenzugstrecke im zentralen Bereich neu verlegt werden. Den dahingehenden historischen Beschluss nach mehrjähriger Planungs- und Prüfphase im Oktober 2011 gefasst. Die Gleisverlegung wird zugleich ab 2016 die Realisierung der „Neuen Bahnallee“ ermöglichen, die einerseits der verkehrlichen Entlastung des Opladener Zentrums dient und andererseits die Erschließung der Entwicklungsflächen im Westen herstellt. Deren Vermarktung steht für den Zeitraum 2017 bis 2020 auf der Agenda.

Eine neue Opladener Brückenfamilie wird künftig die gebündelten Verkehrsstraßen überspannen und die Verbindungen zwischen Opladen und Quettingen stärken. Die zentrale Campusbrücke wird in 2012 fertig gestellt. Im Jahr 2013 folgt die Brücke Nord mit direkter und barrierefreier Anbindung der Bahnsteige des Haltepunktes Opladen. Dieser wird ab 2014 durch die DB AG modernisiert werden.

Die bauliche Umsetzung des Gesamtprojekts wird voraussichtlich bis in das Jahr 2022 reichen und durch eine Gesamtbeurteilung im Rahmen des Stadtteilentwicklungskonzeptes Opladen begleitet werden. Damit reicht die Tragweite des Projektes weit über die Laufzeit der Regionale 2010 hinaus. Als Zwischenfazit lässt sich jedoch schon heute festhalten, dass die Stadt Leverkusen die Regionale 2010 eindrucksvoll genutzt hat, um eines ihrer bedeutendsten Stadtentwicklungsprojekte der letzten und kommenden Jahrzehnte auf die Schiene zu setzen.

