

Integriertes Handlungskonzept Leverkusen-Wiesdorf

Endbericht



Integriertes Handlungskonzept Leverkusen-Wiesdorf

Endbericht

Im Auftrag der Stadt Leverkusen

Der Oberbürgermeister
vertreten durch den Fachbereich Stadtplanung
Hauptstraße 101
51373 Leverkusen
Email: 61@stadt.leverkusen.de

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird im vorliegenden Text bei Personenbezügen die männliche Form verwendet. Die Angaben beziehen selbstverständlich die weibliche Form ein, sofern nicht ausdrücklich auf ein Geschlecht Bezug genommen wird.

Soweit nicht einzeln angegeben, stammen alle Abbildungen bzw. deren Daten- und Plangrundlagen von der Stadt Leverkusen oder Junker + Kruse Stadtforschung Planung.

Der Endbericht unterliegt dem Urheberrecht (§ 2, Absatz 2 sowie § 31, Absatz 2 des Gesetzes zum Schutze der Urheberrechte). Soweit mit dem Auftraggeber nichts anderes vereinbart wird bzw. wurde, sind Vervielfältigungen, Weitergabe oder Veröffentlichung (auch auszugsweise) nur nach vorheriger Genehmigung und unter Angabe der Quelle erlaubt.

Planungsteam



Junker + Kruse
Stadtforschung Planung
Markt 5
44137 Dortmund

_Rolf Junker
_Andreas Mayer
_Nicole Pöppelmann

scheuvens + wachten **plus**
planungsgesellschaft mbh

scheuvens + wachten plus
Friedensstraße 18
44139 Dortmund

_Martin Ritscherle
_Daniela Gaspar

Leverkusen // Dortmund - Januar 2019

Inhaltsverzeichnis

02	Impressum
04	Einführung
06	Ausgangslage
08	Aufgabenstellung, Methodik
11	Kommunikation und Partizipation
14	„Seveso“ in der Stadtentwicklung
17	Geltungsbereich InHK - Fördergebietsgrenzen
18	Bestandsanalyse
20	Allgemeine Rahmenbedingungen, Stadtebene
26	Rahmenbedingungen im Zentrum Wiesdorf
36	Leitbild und Ziele
42	Projekte und Maßnahmen
44	Projekt- und Kostenübersicht
48	Planungen
60	Instrumente
68	Infrastruktur Verkehr
82	Infrastruktur Gemeinbedarf
98	Städtebauliche Projekte
114	Private Investitionen

Zum Endbericht gehört ein separater Band mit Anlagen.

Einführung

- Ausgangslage
- Aufgabenstellung, Methodik
- Kommunikation und Partizipation
- „Seveso“ in der Stadtentwicklung
- Geltungsbereich InHK - Fördergebietsgrenzen





Das Integrierte Handlungskonzept (InHK) setzt einen Rahmen für die zukünftige Entwicklung des Zentrums. Es liefert wichtige Impulse, die vor dem Hintergrund in die Jahre gekommener Gebäudestrukturen sowie sozialer Problemlagen dringend nötig sind. Hinzu kommt die Umstrukturierung des Bahnhof/Zentraler Omnibus-Bahnhof (ZOB), die eine städtebauliche Integration in die Innenstadt erforderlich macht. Ziel ist es, das Leverkusener Zentrum in seiner Bedeutung zu stärken.

Von besonderer Wichtigkeit für die Akzeptanz öffentlicher Planungen ist eine Beteiligung der betroffenen Menschen. Daher wurde das InHK in enger Kooperation mit Öffentlichkeit, Verwaltung und Politik entwickelt.

Eine spezielle Anforderung in Leverkusen stellt der angrenzende CHEMPARK Leverkusen und die Lage der Innenstadt in dem gutachterlich ermittelten Sicherheitsabstand, der in zwei Planungszonen untergliedert ist. Durch die Definition dieser Planungszonen sind nach jahrelanger Rechtsunsicherheit wieder Projektentwicklungen in Wiesdorf möglich. Der Anteil privater Investitionen in der City ist in Folge dessen wieder deutlich gestiegen.

Ausgangslage

Der Rat der Stadt Leverkusen hat im Februar 2015 die Erarbeitung eines InHK für das Leverkusener Zentrum beschlossen. Neben dem zentralen Bereich der Fußgängerzone sollen gemäß Beschluss auch angrenzende Bereiche, wie das Umfeld des Bahnhofes und des ZOB, Bestandteil des InHK sein. So wurde Mitte 2016 beschlossen, auch das städtebauliche Rahmenkonzept „Bahnhof Leverkusen-Mitte“, welches einen umfassenden Erneuerungsprozess im Bereich östlich der Innenstadt (Forum bis Manforter Straße) markiert, in das InHK zu integrieren.

Entscheidend beschleunigt wurde die Erarbeitung des InHK durch die Umbaumaßnahmen zur Gleiserweiterung des Rhein-Ruhr-Express (RRX) im Bereich des Bahnhofes Leverkusen-Mitte. Der RRX, ein System beschleunigter, eng getakteter Regionalzüge für den Metropolraum Rhein-Ruhr, soll bis zum Jahr 2030 vollständig einsatzbereit sein. Er benötigt in Leverkusen ein zusätzliches Bahn-Gleis. Dies erfordert einen umfangreichen Eingriff in die Fläche des ZOB Wiesdorf, der neben dem Bahnhof Leverkusen-Mitte am Rand der Innenstadt liegt. Dabei wird das gesamte Areal umstrukturiert.

Durch die Eingriffe bietet sich die einmalige Chance, den ÖPNV-Knoten als Mittelpunkt eines neuen, attraktiven Stadtquartiers auszubilden. Hierfür wurden das Rahmenkonzept „Bahnhof Leverkusen-Mitte“ erstellt und ein Wettbewerb zur Gestaltung des ZOB-Daches inklusive Umfeldflächen durchgeführt. Beide Planungen sind in das InHK eingeflossen.

Der Umbau des ZOB wird zu einem großen Teil durch den „verursachenden“ Verkehrsträger Deutsche Bahn AG und den Nahverkehr Rheinland (NVR) finanziert werden. Die Träger kommen jedoch nur für Kosten auf, die einen reibungslosen Ablauf des ÖPNV-Betriebs gewährleisten. Dabei spielt die Gestaltung ebenso wie die städtebauliche Integration nur eine untergeordnete Rolle. Das Entwicklungspotenzial für ein neues, attraktives Stadtquartier aus Forum, ZOB und Postgelände sowie Synergien mit weiteren, angrenzenden Bereichen käme ohne zusätzliche Maßnahmen nicht zur Entfaltung. Daher wird der Umbau des ÖPNV-Knotens zusätzlich mit Städtebaufördermitteln

ausgestattet, so dass das Projekt zu einem Impuls für die Stadtentwicklung in Wiesdorf wird.

Dieser Impuls ist dringend erforderlich! Noch immer bleibt die City Leverkusen weit hinter ihren Möglichkeiten zurück. Die Einschnürung durch Verkehrsstraßen, der benachbarte CHEMPARK Leverkusen als Hauptsitz des Bayer-Konzerns und Konkurrenzzentren erschweren eine attraktive Positionierung, trotz der Lage in einem prosperierenden Ballungsraum. Zudem leben in der Innenstadt überproportional viele ausländische Bürger und Arbeitslose. Die soziale Infrastruktur und die Großbauten der 1960er Jahre weisen einen enormen Sanierungsstau auf.

Mithilfe eines Integrierten Handlungskonzeptes soll daher ein umfassender Stärkungsprozess eingeleitet und Fördermittel akquiriert werden. In einem ersten Schritt wurden der Stadt Leverkusen durch die Bezirksregierung Köln auf der Grundlage des im Jahr 2016 erarbeiteten und beschlossenen **Integrierten Handlungskonzeptes Leverkusen Wiesdorf** beantragte Fördermittel für die Maßnahmen am Busbahnhof bereitgestellt. Aufgrund des Zeitplans der Deutschen Bahn für den RRX waren hier enge Zeitvorgaben einzuhalten. Der Umbau des Busbahnhofs befindet sich mittlerweile in der Umsetzung. Die Förderzusage durch die Bezirksregierung war mit der Auflage verbunden, das Integrierte Handlungskonzept fortzuschreiben und zu ergänzen.

Für die hiermit vorliegende Fortschreibung wurden Teile der Analyse vertieft und zahlreiche Projekte konkretisiert. Maßgebliche Grundlage für diese Fortschreibung waren die Anregungen und Ergänzungsbedarfe, die die Bezirksregierung Köln gegenüber der Stadt Leverkusen gefordert hat. Ein Großteil der Projekte wurde beibehalten und entsprechend des Planungsstandes aktualisiert. Vielfach ergaben sich durch die Konkretisierungen Zeit- und Kostenverschiebungen. Aufgrund veränderter Rahmenbedingungen sind einige wenige Projekte nicht mehr im Konzept enthalten, andere kamen hinzu.

Vordringliche Aufgabe des Konzeptes ist es, das Zentrum Wiesdorfs in seiner Vielfalt und in seiner Bedeutung als Stadtzentrum zu stärken und besser in den Stadtorganis-

Ausgangslage

mus einzubetten. Ziel muss es darüber hinaus sein, den Stadtteil in sozialer Hinsicht zu stabilisieren, die bestehenden Defizite in diesem Bereich zu minimieren und soziale Schieflagen abzufedern. Es gilt die Vernetzung innerhalb des Stadtteiles zu fördern und zur Stärkung der Stadtidentität beizutragen.



Fußgängerzone Wiesdorfer Platz

Aufgabenstellung, Methodik

Im InHK werden quartiers- und funktionsübergreifend Aussagen zu Zielen, Handlungserfordernissen und Maßnahmen getroffen. Es werden Kombinationsmöglichkeiten mit anderen Förderprogrammen aufgezeigt und Vorschläge zur Durchführung von geeigneten Planungsverfahren gemacht, über die gestalterische und funktionale Lösungen für einzelne zu betrachtende Bereiche erarbeitet werden sollen. Insbesondere werden Antworten auf folgende Fragen gegeben:

- Wie soll die Nutzungs-/Funktionsstruktur im Stadtteil zukünftig aussehen?
- Wo sollen Nutzungen gestärkt, wo eingeschränkt, wo ergänzt werden?
- Für welche Maßnahmen kann lokaler Konsens und breite Akzeptanz gefunden werden?
- Mit welchen Instrumenten kann das gelingen?

Das InHK baut auf den folgenden Säulen auf:

InHK - Stand November 2016

Das Konzept ermöglichte der Stadt Leverkusen einen vorzeitigen Förderzugang, insbesondere für die städtebaulichen Maßnahmen im Bereich des ZOB. Es beinhaltete darüber hinaus im Wesentlichen:

- eine Grundanalyse der zur Verfügung gestellten Daten und der relevanten Projekte in unterschiedlichen Planungsstadien
- die Erarbeitung zusätzlicher Handlungsfelder und Projekte sowie
- eine Kosten- und Finanzierungsübersicht (Kostenrahmen).

Der vorliegende Bericht baut in wesentlichen Teilen darauf auf und schreibt das InHK von 2016 fort.

Stadtbild und Städtebau

Neben der Konzeption zum Umgang mit den wenigen verbleibenden Innenentwicklungspotenzialen geht es bei der Betrachtung des Stadtbildes und Städtebaus vor allem um den Umgang mit dem Bestand. Nach einer Analyse der

städtebaulichen Strukturen und bereits vorhandener Planungen wird Folgendes berücksichtigt:

- Eine wesentliche Grundlage bisheriger städtischer Aktivität im Bereich des Wiesdorfer Zentrums stellt das städtebauliche Gutachten „Integration City Leverkusen-Wiesdorf“ von Prof. Walter Ackers (2007) dar. Die im Gutachten formulierten Ziele und Handlungsfelder werden geprüft, eingebunden und ergänzt.
- Die Rahmenkonzeption „Bahnhof Leverkusen-Mitte“ (Forum bis Manforter Straße) inklusive der Umgestaltung des ZOB (Maßnahmenbeginn 2017) sind in den vorliegenden Bericht eingearbeitet.
- Auch die Notwendigkeit einer Umgestaltung/Revitalisierung der City C ist berücksichtigt. Die 1968/1969 errichtete City C, gelegen zwischen der Friedrich-Ebert-Straße und dem Europaring (B8), leidet bereits seit Jahren unter Leerständen, u. a. bedingt durch seine teils mangelhafte bauliche Beschaffenheit und eine schwierige eigentumsrechtliche Struktur.
- Das gesamtstädtische Seveso-II-Konzept bietet Grundlagen für die zukünftige Stadtentwicklung in Wiesdorf. Die Aussagen des Gutachtens sind zu beachten. Es sind Strategien und passende Entwicklungsperspektiven aufzuzeigen.

Soziales und Wohnen

Wesentliches Ziel ist es, die Lebens- und Wohnqualität für die lokale Bevölkerung zu verbessern und dadurch den Wohnstandort Wiesdorf insgesamt zu stärken. Daher liegt neben Untersuchungen zu den Bereichen Bildung, Integration und Kultur ein Schwerpunkt der Untersuchung auf dem Bereich Wohnen. Ansätze der Bearbeitung sind:

- Leverkusen ist eine wachsende Stadt, die Potenziale, insbesondere für Wohnbauflächen (auch im Hinblick auf die Bestimmungen des Seveso-II-Konzeptes), sind jedoch begrenzt. Derzeitig bestehende Wohnbereiche im Untersuchungsgebiet finden sich überwiegend in der Altstadt und der Kolonie II Anna.
- Der Anteil an ausländischen Bürgern im Untersuchungsgebiet ist überdurchschnittlich hoch. Negative Entwicklungen sowie eine Abschottung und Ausgrenzung dieser Bevölkerungsgruppen sind bereits

Aufgabenstellung, Methodik

erkennbar. Auch die Arbeitslosenquote im Untersuchungsgebiet ist signifikant.

- Mehrere städtische Gebäude im Stadtteil sind sanierungsbedürftig (z. B. Realschule Am Stadtpark, Alte Feuerwache, Sporthalle und Ganztagsbereich der Grundschulen Dönhoffstraße, Doktorsburg). Gleichzeitig suchen einige soziale Einrichtungen aufgrund ungeeigneter bzw. abgängiger oder sanierungswürdiger Gebäudesubstanz nach neuen Standorten, wie z. B. die Jugendwerkstatt.

Freizeit und Erholung

Der Stadtteil Wiesdorf ist von einem „Grünen Bogen“ mit vielfältigen Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten umgeben, der sich vom Rheinufer entlang der Autobahn A1 in Richtung Osten zieht. Die City und ihre unmittelbare Umgebung hingegen weisen ein Defizit an Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten auf. Ansätze der Bearbeitung sind insbesondere:

- Ein bedeutender Bestandteil in dieser Betrachtung widmet sich den öffentlichen Räumen und Plätzen als wesentlicher Standortfaktor und Impulsgeber für die Stadtteil- und die Innenstadtentwicklung.
- Auch private Räume und Plätze, wie der Erholungspark oder der Innenhof der Herz-Jesu-Kirche, zählen zum Raumgefüge und werden betrachtet. Ziel ist die Mobilisierung privaten Kapitals.
- Betrachtet werden zudem (Grün-)Verbindungen und Übergänge zwischen Siedlungs- und Freizeit-/Grünbereichen.

Einzelhandel, Büromarkt, Gewerbe

Hier geht es um die Positionierung des Zentrums als Einkaufs-, Dienstleistungs- und Bürostandort und das Aufzeigen von Schwerpunkt-Entwicklungsbereichen sowie Handlungsansätzen. Grundlagen der Bearbeitung sind insbesondere:

- Das gesamtstädtische Einzelhandelskonzept aus dem Jahr 2017, das eine Fortschreibung des

Handlungsprogrammes Einzelhandel (2002) und des Nahversorgungskonzeptes (2008) darstellt.

- Das Gewerbeflächenentwicklungskonzept von 2017 mit Strategien für die zukünftige Gewerbeflächenentwicklung in Leverkusen. Erste Erkenntnisse sind bereits in das InHK 2016 eingeflossen und werden im weiteren Prozess vertieft.
- Die Altstadt verliert durch die starke Orientierung der City in Richtung Bahnhof zunehmend an Attraktivität. In den vergangenen Jahren haben insbesondere in der Haupt- und Breidenbachstraße viele sog. eigentümergeführte Geschäfte geschlossen. Ziel ist die Aktivierung/Einbindung der Nebenlagen.
- Der Einkaufskomplex „Die Luminaden“ weist aufgrund seiner schwierigen baulichen und eigentumsrechtlichen Struktur bereits ähnliche Herausforderungen wie die City C auf. Es müssen Entwicklungsperspektiven und -strategien aufgezeigt werden.
- Betrachtet werden zudem notwendige und sinnvolle Maßnahmen im Bereich Marketing und Standortprofilierung der Innenstadt als Handels- und Bürostandort, z. B. in der Konkurrenz zum zunehmenden Onlinehandel sowie die Grundkonzeption zur Revitalisierung der City C auf Grundlage einer abgeschlossenen Machbarkeitsstudie.

Aufgabenstellung, Methodik

Verkehr

Neben der Betrachtung des Aspektes Verkehr in gestalterischer Hinsicht (z. B. Straßenraumgestaltung, Aufwertung zentraler Fuß- und Radwegeverbindungen) geht es beim Thema Verkehr vor allem um die Prüfung der Funktionsfähigkeit vorhandener Infrastrukturen.

- Eine Betrachtung des motorisierten Verkehrs erfolgt im Hinblick auf die Berücksichtigung vorhandener Planungen und über die Aufnahme gestalterischer Optimierungsvorschläge.
- Auch der nichtmotorisierte Verkehr wird berücksichtigt.
- die Ergebnisse der Verkehrsuntersuchung im Rahmen der Planungen zum Umbau der „Innenstadt-Ost“ (Grundlage der Rahmenkonzeption „Bahnhof Leverkusen-Mitte“) und zur Umgestaltung des Europarings (B8)
- Berücksichtigung von Erkenntnissen zum Mobilitätsverhalten als Ergebnis durchgeführter Haushaltsbefragungen sowie von Zwischenergebnissen des laufenden Mobilitätskonzeptes
- aktuelle Tendenzen zur Stärkung des Fahrradverkehrs sowie bereits bestehende Gestaltungsvorschläge, z. B. zur Umgestaltung der Breidenbachstraße.

Folgende Rahmenbedingungen sind zu berücksichtigen:



Nobelstraße in Wiesdorf

Kommunikation und Partizipation

Im Integrierten Handlungskonzept geht es nicht nur um gestalterische Aufgaben und das Aufzeigen von Handlungsoptionen, sondern auch um die Förderung des Bewusstseins, gemeinsam an der Profilierung der Innenstadt zu arbeiten und Maßnahmen zu formulieren. Das Handlungskonzept wird zum Kommunikationsinstrument, das eine Rückkoppelung mit allen Akteuren erfordert. Dies bedingt eine kontinuierliche Information und verschiedene Angebote zur Mitwirkung. Das Kommunikationsmodell setzt auf die folgenden Bausteine:

Jour fixe, Abstimmungstermine

Hierzu wurde eine Steuerungsgruppe aus Vertretern der Fachverwaltung und der Arbeitsgemeinschaft eingerichtet, die in Abhängigkeit zu anstehenden Themen durch weitere Vertreter der Verwaltung ergänzt wurde. In zahlreichen, auch regelmäßigen Terminen wurden die Maßnahmen und insbesondere die Partizipationsbausteine besprochen und vorbereitet. In neubesetzter Form, zusammen mit dem Stadtteilmanagement, wird es in der Umsetzungsphase kontinuierlich weitere Abstimmungstermine geben.

Politische Gremien, Arbeitskreis Politik

Das Konzept wurde in den politischen Gremien der Stadt abgestimmt. Darüber hinaus wurde ein Arbeitskreis mit Vertretern aus Verwaltung und Politik gebildet, in dem das Konzept vorgestellt und diskutiert wurde. Zur Gewährleistung des Informationsaustausches und -flusses zwischen den Projektbeteiligten und der Politik ist eine Fortführung des Arbeitskreises in der weiteren Umsetzungsphase vorgesehen.

Öffentlichkeitsbeteiligung

In zwei größeren Veranstaltungen 2017 und 2018 bekam die Öffentlichkeit die Gelegenheit, sich über das InHK zu informieren und sich in den Prozess einzubringen. In dem Bürgerforum am 4. April 2017 wurde neben einführenden Fachvorträgen in einer Ausstellung über die Innenstadt, deren Stärken und Schwächen, über Maßnahmen sowie

den Fortgang des Projektes informiert. Bei einem Ideenmarkt konnten Eindrücke vertieft und diskutiert werden. Eigene Vorschläge zur Aufwertung des Zentrums konnten eingebracht werden und wurden anschließend noch einmal vorgestellt. Viele der Vorschläge finden sich in den Projekten des InHK wieder und können in den nächsten Jahren umgesetzt werden. Darüber hinaus war den Kommentaren in der Regel eine Zustimmung zu den Maßnahmen des Konzeptes zu entnehmen. Grundlegende Kritiken oder besonders kontrovers diskutierte Projekte konnten nicht identifiziert werden. Im Anlagenteil ist die Veranstaltung ausführlich dokumentiert.

Einen wichtigen Baustein im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung nahm auch der Tag der Städtebauförderung (5. Mai 2018) ein, der von der Stadt Leverkusen veranstaltet und unter anderem von der Wirtschaftsförderung Leverkusen sowie von den beauftragten Büros unterstützt wurde. Der Tag diente der Präsentation verschiedener, bereits begonnener sowie aktueller und geplanter Projekte. Neben Mitarbeitern der Verwaltung, der Wirtschaftsförderung und der Technischen Betriebe der Stadt wurde diese Aufgabe auch durch Vertreter der Herz-Jesu-Kirchengemeinde wahrgenommen, die über die geplante Umbaumaßnahme der Katholischen Kirchengemeinde St. Stephanus zur Herz-Jesu-Kirche berichtete. Die Bürger waren zum einen eingeladen, an geführten Stadtpaziergängen teilzunehmen und zum anderen die geplante Neugestaltung des neuen Quartierstreiffpunkts rund um die Alte Feuerwache konkret vor Ort zu erleben. Mit der

An Leverkusen-Wiesdorf ...

gefällt mir ...

stört mich ...

sollte verbessert werden ...

Ihre Anregungen und Vorschläge interessieren uns!

Integriertes Handlungskonzept, was ist das?

Städte sind einem ständigen Wandel unterworfen, den es zielgerichtet zu steuern gilt. Für die Entwicklung des Leverkusener Stadtzentrums WIS-DOBF wird daher ein integriertes Handlungskonzept (HK) erarbeitet.

Dieses soll den Handlungsrahmen für die Umsetzung einzelner Projekte und Maßnahmen in den kommenden 10 Jahren bilden.

In Wiesdorf werden dies kleine und große Projekte und Maßnahmen sein, die die Potentiale des Stadtteils ausgreifen. Die Themen werden vielfältig sein: vom Einzelhandel,

über das Wohnen und Arbeiten bis hin zu Bildung, Kultur und Freizeit.

Das integrierte Handlungskonzept soll zusammen mit den Bürgerinnen und Bürgern erarbeitet werden.

Bei der Ausarbeitung des Handlungskonzeptes brauchen wir Ihre Unterstützung. Sie sind die Experten vor Ort!

Stadt Leverkusen
EINLADUNG ZUM
BÜRGERFORUM
Integriertes Handlungskonzept
Leverkusen-Wiesdorf
MACHEN SIE MIT!
AM 04. April 2017
ab 18:00 Uhr

Einladung zum Bürgerforum InHK Leverkusen-Wiesdorf

Kommunikation und Partizipation

Umnutzung der Alten Feuerwache zu einem Quartiers-treffpunkt, dem Neubau einer Mehrzweckhalle und der Neugestaltung des Schulhofes entsteht hier ein attraktives Angebot, das allen Quartiersbewohnern offen stehen soll. Das Angebot fand regen Anklang und bot insbesondere nochmals die Möglichkeit, über die Entwürfe von Architekten und Landschaftsplanern zu diskutieren. Der gut besuchte Stadtpaziergang führte zu den wichtigen Orten der Neuentwicklung: Herz-Jesu-Kirche, Pfarrer-Schmitz-Straße, Funkenplätzchen, Zentraler Omnibusbahnhof. An allen Stationen wurden Informationen zum Stand der Planung bzw. der Baumaßnahmen gegeben und den interessierten Bürgern standen fachkundige Sachverständige Rede und Antwort. In der Umsetzungsphase sind weitere Veranstaltungen themenbezogen und zur Stadtteilentwicklung Wiesdorf geplant.

Fachforen, Workshops

In einigen Fachforen in den Jahren 2017 und 2018 wurden mit Experten und geladenen Akteuren die Themen Soziales, Bildung und öffentlicher Raum vertieft. Neben den Vertretern der Arbeitsgemeinschaft und der relevanten Fachverwaltungen wurden auch Dritte hinzugezogen. Der Schwerpunkt der Foren lag beim Thema Schulen und Soziales. Hier waren jeweils Vertreter der Schulen und relevanter Einrichtungen anwesend und konnten ihre Sicht in den Prozess einbringen.

Die Fachforen begannen jeweils mit einem Auftaktvortrag mit Informationen zum InHK und dem Stand zu den jeweiligen, das Fachforum betreffenden Projekten. Außerdem wurden offene Fragestellungen angesprochen und diskutiert. Die Projekte konnten dadurch wesentlich vorangetrieben und konkretisiert werden.

Expertengespräche

Im Rahmen der Konzeptentwicklung wurden Gespräche unter anderem mit Vertretern von Interessenverbänden und Institutionen, Eigentümern, Einzelhändlern und potenziellen Investoren geführt. Sie dienten der vertieften Analyse und der Konkretisierung von Projekten. Weitere

Gespräche, insbesondere maßnahmenbezogen, folgen in der Umsetzungsphase.

Printmedien

Über Flyer wurde die Öffentlichkeit mehrfach über das Gesamtprojekt, Veranstaltungen oder über spezielle Themen, wie den Umbau des Busbahnhofs, informiert. Darüber hinaus hatten sie die Möglichkeit, ihre Ideen auf einer Postkarte festzuhalten und an die Stadtverwaltung zu senden. So konnten insbesondere diejenigen angesprochen werden, die mit dem Internet weniger vertraut sind. Die Dokumentation zur Auftaktveranstaltung, das InHK (Stand: November 2016) und Informationsflyer wurden als PDF-Dokumente zum Download auf der Homepage der Stadt Leverkusen bereitgestellt. So konnten sich Interessierte über Zwischenstände des Projektes informieren.

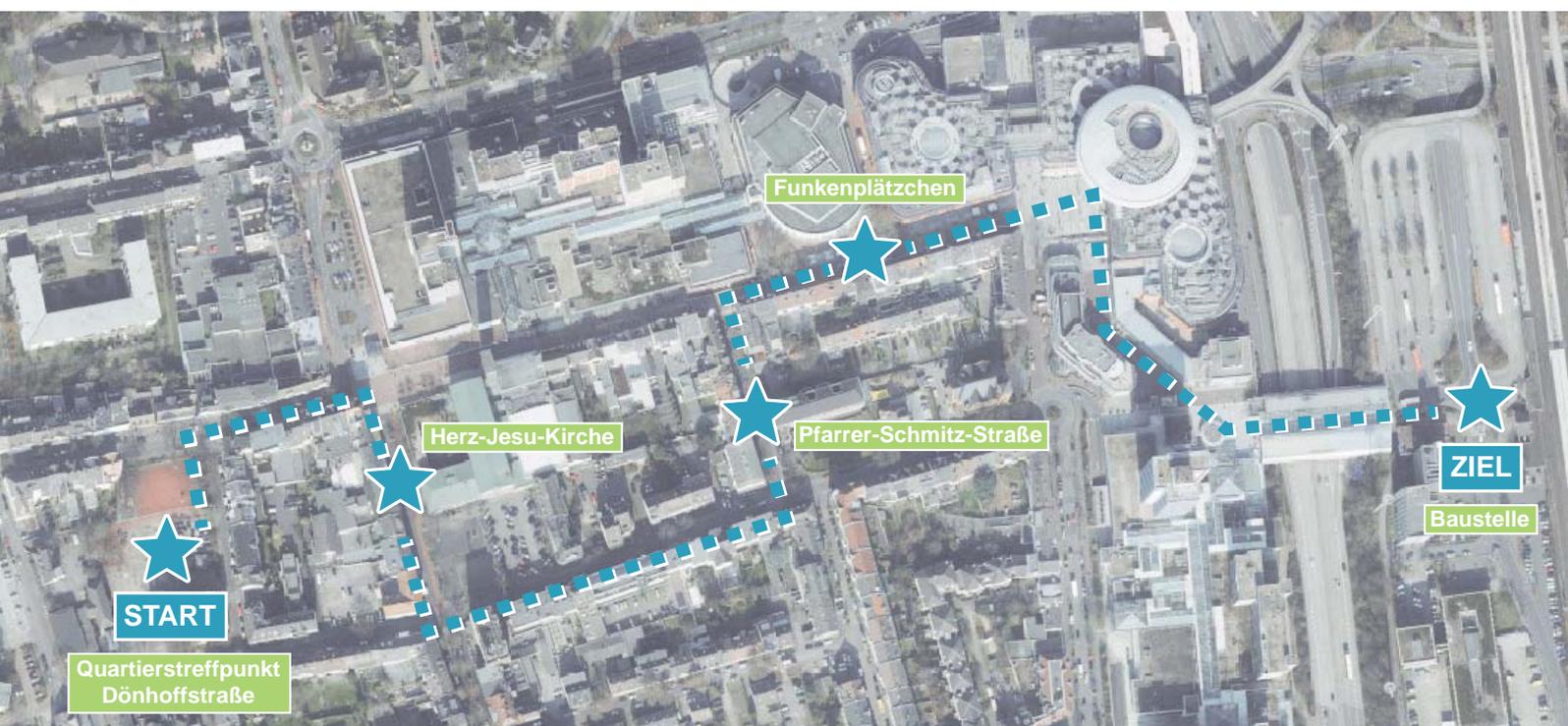
Die wesentlichen Themen des Projektes wurden darüber hinaus in einer eigens konzipierten Ausstellung aufbereitet. Die Ausstellung wurde bei der Auftaktveranstaltung am 4. April 2017 erstmalig gezeigt und war anschließend im Foyer der Stadtverwaltung zu sehen. Zum Tag der Städtebauförderung im Mai 2018 konnte sich bei einer weiteren, aktuellen Ausstellung über die Stadtteilentwicklung informiert werden. Sie wurde ergänzt durch Wettbewerbspläne zum Quartierstreffpunkt Dönhoffstraße/Alte Feuerwache - Entscheidung im März 2018 - und wurde so für zahlreiche Besucher zu einem intensiv genutzten Diskussionsforum.

Internet

Um eine hohe Transparenz im Projekt zu gewährleisten, wurde auf der städtischen Homepage eine eigene Rubrik eröffnet und zusätzlich bei Facebook über das Projekt informiert und die Möglichkeit für eine direkte Beteiligung geboten. Dadurch wurden insbesondere Menschen mit einer höheren Affinität für Online-Medien angesprochen. Neben allgemeinen Informationen über das InHK und bisherige Veranstaltungen wird auf bevorstehende Beteiligungsformate hingewiesen. Des Weiteren finden sich Informationen über bauliche Projekte, die für die Stadtentwicklung von Wiesdorf von Bedeutung sind, wie bspw. der Umbau des Busbahnhofs.

Fortsetzung in der Umsetzungsphase

Für die eigentliche Umsetzungsphase des Integrierten Handlungskonzeptes ist in den kommenden Jahren eine Intensivierung der Beteiligung vorgesehen. Dies soll bei Bezuschussung vor allem durch das noch zu besetzende Stadtteilmanagement erfolgen, welches die Arbeit im Jahr 2019 aufnehmen soll.



Stadtspaziergang, Wegeroute

„Seveso“ in der Stadtentwicklung

Die Stadt Leverkusen ist ein historisch gewachsener Chemie- und Wohnstandort. Der Stadtteil Wiesdorf ist ab ca. 1860 aus einer Werkssiedlung um die von Dr. Carl Leverkus angesiedelte Ultramarinfabrik entstanden, aus der sich der heutige CHEMPARK Leverkusen entwickelt hat. Der Stadtteil ist geprägt durch das Mit- und Nebeneinander verschiedenster städtischer Nutzungen und Industrie auf engstem Raum. Der CHEMPARK Leverkusen, der rund die Hälfte der Fläche Wiesdorfs einnimmt, grenzt unmittelbar südlich an das Untersuchungsgebiet und steht in starkem Kontrast zu diesem innerstädtischen Bereich. Eine solche städtebauliche Entwicklung ist nach heutigem Stand der Technik und aufgrund der aktuellen Rechtslage nicht mehr denkbar.

Die über viele Jahrzehnte gewachsene Gemengelage in Leverkusen-Wiesdorf lässt sich mittel- bis langfristig nicht auflösen, da weder die städtischen Nutzungen noch die Betriebsbereiche vollständig innerhalb des Stadtgebietes verlagert werden können und auch nicht aufgegeben werden sollen. Um dem Gedanken der Sicherheitsvorsorge Rechnung zu tragen, bedarf es daher klarer und eindeutiger Regelungen für die Stadtplanung und Stadtentwicklung im Umfeld der Betriebsbereiche.

Die europäische Seveso-II-Richtlinie zur Beherrschung der Gefahren bei Unfällen mit gefährlichen Stoffen und die höchstrichterliche Rechtsprechung zu dem darin enthaltenen Abstandsgebot (Artikel 12) bilden den Aus-

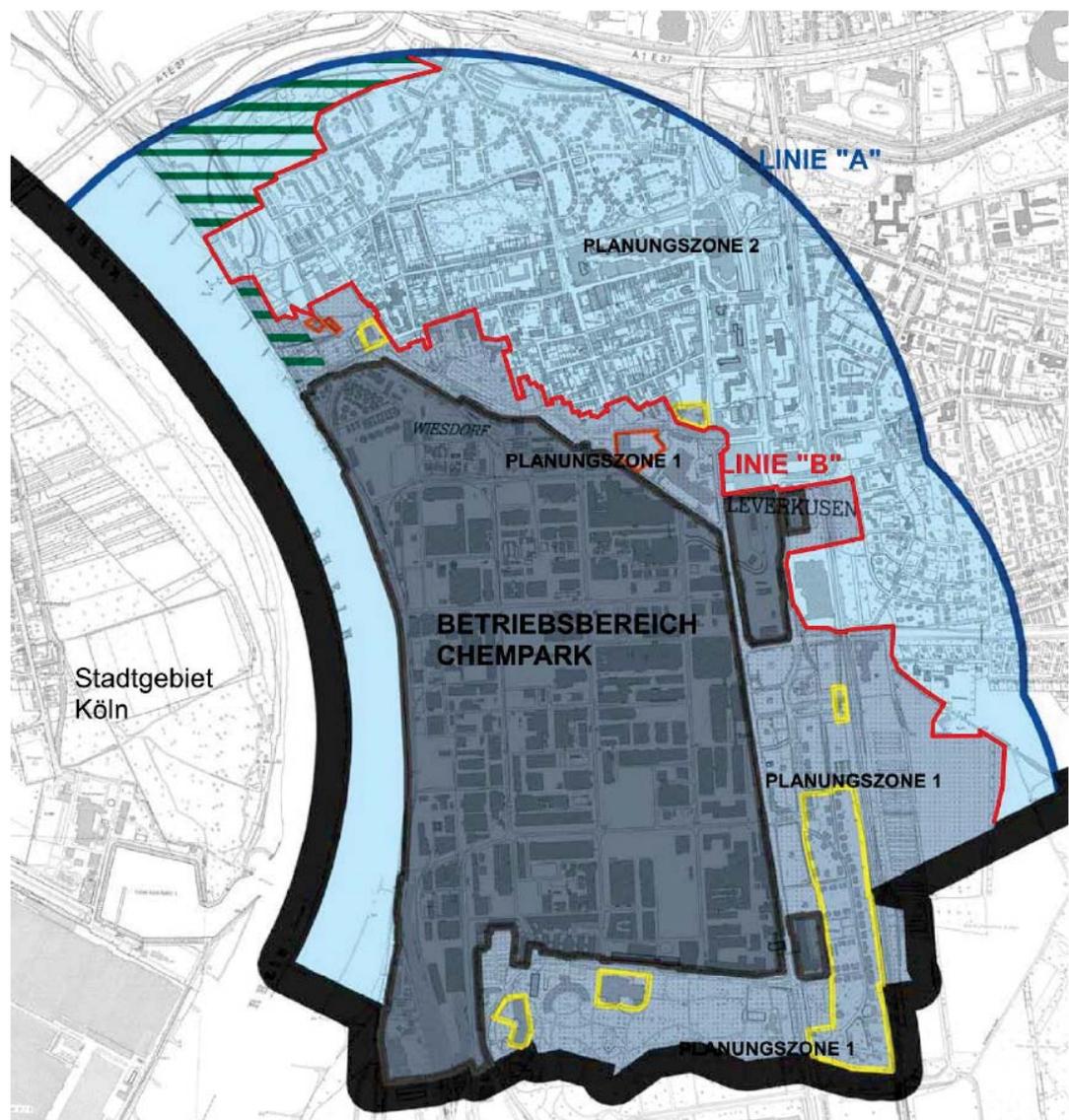


Naherholung in direkter Nachbarschaft zum CHEMPARK Leverkusen

gangspunkt für das gesamtstädtische Seveso-II-Konzept. Die Erarbeitung des Konzeptes hat die Stadt Leverkusen im Herbst 2012 in Auftrag gegeben. Im September 2015 wurde es durch den Rat der Stadt als gemeindliches Entwicklungskonzept beschlossen. Die verbindliche Umsetzung erfolgt gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB über die Bauleitplanung und sonstige städtebauliche Instrumente. Aber auch im Baugenehmigungsverfahren sind die Vorgaben zu berücksichtigen.

Zwischenzeitlich wurde die Seveso-II-Richtlinie durch die Seveso-III-Richtlinie abgelöst. Das Abstandsgebot, heute enthalten in Artikel 13, besagt, dass zwischen

schutzbedürftigen Gebieten/Nutzungen und Störfallbetrieben (langfristig) ein angemessener Sicherheitsabstand einzuhalten ist. Als schutzbedürftig gelten unter anderem Wohngebiete, öffentlich genutzte Gebäude und Gebiete, Erholungsgebiete und – so weit wie möglich – Hauptverkehrswege. Im gesamtstädtischen Seveso-II-Konzept wurden daher die angemessenen Sicherheitsabstände u. a. der im CHEMPARK Leverkusen angesiedelten Störfallbetriebe gutachterlich ermittelt und zu einer „Umhüllenden“ (in der Abbildung als Linie „A“ dargestellt) zusammengefasst. Der angemessene Sicherheitsabstand des CHEMPARK Leverkusen überlagert zahlreiche städtische Nutzungen.



Gliederung des Stadtgebietes in Planungszonen und den CHEMPARK Leverkusen

Stadtentwicklung und Seveso Richtlinien

Auf der Grundlage der gesetzlichen Regelungen, aber auch der Rechtsprechung wurde eine Gliederung des Stadtgebietes innerhalb des angemessenen Sicherheitsabstands in Planungszonen vorgenommen:

Planungszone 1:

Hier ist die Entwicklung des Stadtgebietes aufgrund der „Seveso-Thematik“ nur noch eingeschränkt möglich:

- Eine Ansiedlung schutzbedürftiger Nutzungen ist nicht zulässig.
- Bestehende schutzbedürftige Nutzungen genießen Bestandsschutz.
- Über Nutzungsänderungen oder Erweiterungen muss im Einzelfall entschieden werden. Im Regelfall ergibt sich die Notwendigkeit vorhabenbezogener organisatorischer, technischer und/oder baulicher Schutzvorkehrungen.

Wichtig ist, dass schutzbedürftige Nutzungen, wie Wohnungen oder großflächiger Einzelhandel und andere publikumsintensive Nutzungen, nicht näher an die Betriebsbereiche heranrücken dürfen. Das Ziel besteht in der Wahrung des bestehenden Abstands zwischen dem CHEMPARK Leverkusen und vorhandener schutzbedürftiger Bebauung (dargestellt durch die Linie „B“), aber zugleich eine angemessene städtebauliche Entwicklung des Bereichs.

Planungszone 2:

In der Planungszone 2 sind die Einschränkungen für Neubauprojekte geringer als in Planungszone 1. Hier sind bereits (vielfältige) schutzbedürftige Nutzungen zu finden. Ziel ist es, den baulichen Bestand – unter bestimmten Voraussetzungen – wie bisher weiterentwickeln zu können.

Aus der Gliederung des Stadtgebiets in Planungszonen lassen sich Aussagen zur planungsrechtlichen Zulässigkeit eines Vorhabens innerhalb des angemessenen Sicherheitsabstands ableiten. Auch bei grundsätzlich zulässiger Einstufung des Vorhabens ist eine bauplanungs- und bauordnungsrechtliche Prüfung der tatsächlichen Zulässigkeit und Vertretbarkeit innerhalb des angemessenen Sicher-

heitsabstands erforderlich. Bestehende Bebauungspläne müssen geprüft und ggf. an die neuen rechtlichen Rahmenbedingungen angepasst werden.

Durch die Gliederung des Stadtgebietes und die für die Planungszonen formulierten Nutzungs- und Schutzkonzepte kann ein Beitrag zu einer strukturierten Gebietsentwicklung und der Vermeidung städtebaulicher Fehlentwicklungen in der gewachsenen Gemengelage geleistet werden.

Auf der einen Seite stellt das gesamtstädtische Seveso-II-Konzept einen einschränken bzw. regulierenden Faktor für die Stadtentwicklung innerhalb des Untersuchungsgebietes dar. Teils schon konkretere Planungen, wie z. B. das Projekt „Stadtkante“ im Bereich Kreuzhof/Niederfeldstraße konnten bzw. können infolge der Vorgaben nicht verwirklicht werden. Aufgrund der Lage innerhalb der Planungszone 1 kann das im südlichen Bereich vorgesehene Mischgebiet trotz bereits rechtskräftigem Bebauungsplan nicht umgesetzt werden.

Auf der anderen Seite stellt das gesamtstädtische Seveso-II-Konzept ein Instrument dar, mit dem die Stadtentwicklung innerhalb des angemessenen Sicherheitsabstands zum CHEMPARK Leverkusen gezielt und zügig vorangetrieben werden kann, da die umfangreichen Seveso-Einzelfallprüfungen (einschl. Betriebsbegehungen) entfallen können.

Geltungsbereich - Fördergebietsgrenzen

Die Aufnahme in die Städtebauförderung ist an die Ausweisung eines Fördergebietes geknüpft. Der Geltungsbereich des vorliegenden Konzeptes umfasst sowohl die Innenstadt Leverkusen-Wiesdorf als auch angrenzende Quartiere. Ziel dieser Ausweisung ist es, das durch Verkehrsinfrastrukturen stark „fragmentierte“ Untersuchungsgebiet wieder zusammenwachsen zu lassen und es besser in den Stadtorganismus zu integrieren. Über eine enge Eingrenzung des Geltungsbereiches wäre dies kaum möglich.

Der **Kernbereich** bildet den Schwerpunkt des Integrierten Handlungskonzeptes. Er umfasst die stark verdichteten Quartiere Wiesdorf „City“ mit der Fußgängerzone Wiesdorfer Platz und „Altstadt“. Die beiden Quartiere zeichnen sich durch durchmischte Strukturen aus und beherbergen das Geschäftszentrum. Östlich der B8 liegt die sogenannte Innenstadt-Ost mit dem denkmalgeschützten Veranstaltungshaus Forum, den Flächen des Busbahnhofs und südlich anschließend, potenziellen Stadterweiterungen für zentrale Nutzungen.

Den **Ergänzungsbereich 1** umfasst die Kolonie II Anna, eine unter Denkmalschutz stehende ehemalige Arbeiterkolonie für Angehörige der Bayer AG. Neben einer zukünftig verbesserten Anbindung und Durchwegung dieses attraktiven Quartiers sollen auch Erholungsflächen, die im

Kernbereich fehlen, als Baustein des Zentrums aktiviert werden.

Innerhalb des **Ergänzungsbereiches 2** (zugehörig zum Quartier Kolonie II Anna) befinden sich verschiedene städtische Gebäude unterschiedlicher Nutzung: zwei Kitas, die Jugendwerkstatt und eine Sporthalle. Auch hier ist eine verbesserte Anbindung an die City das zentrale Ziel.

Der **Ergänzungsbereich 3** in Wiesdorf-Ost ist über den Stadteingang Rathenaustraße und viele fußläufige Beziehungen mit dem Stadtzentrum eng verknüpft. Darüber hinaus bilden die städtische Realschule Am Stadtpark, die Doktorsburg und der Wilhelm-Dopatka-Stadtpark mit Sportplatz für die City wichtige Einrichtungen. Der Bereich hat eine Schlüsselfunktion für eine verbesserte Anbindung der City und eine Überwindung der Zäsuren der Bahntrasse zwischen Wiesdorf-West und Wiesdorf-Ost.

Mit der Bewilligung zum Städtebauförderprogramm des Landes Nordrhein-Westfalen (STEP) 2017 wurde das InHK grundsätzlich ins **Programm Stadtumbau West** aufgenommen. Der Ratsbeschluss zur Ergänzung des bestehenden Sanierungsgebiets nach dem vereinfachten Verfahren soll im Oktober 2018 erfolgen.



InHK Wiesdorf, Geltungsbereich und Fördergebietsgrenzen

Bestandsanalyse

- Allgemeine Rahmenbedingungen, Stadtebene
- Rahmenbedingungen im Zentrum Wiesdorf





Ohne eine präzise Analyse der Ist-Situation können keine Aussagen über Stärken und Schwächen, über zukünftige Entwicklungen und über geeignete Maßnahmen getroffen werden. Im folgenden Kapitel werden daher alle wesentlichen Rahmenbedingungen aufgezeigt. Neben der gesamtstädtischen Analyse erfordert ein nachhaltiges Konzept insbesondere die Auseinandersetzung mit den speziellen Charakteristika des Untersuchungsraumes. Zu einem „integrierten“ Konzept gehören dabei sowohl räumliche und städtebauliche Faktoren als auch demografische und funktionale Themen. Es gilt, das gesamte Spektrum des Stadtlebens in seinen unterschiedlichen Facetten, die für das Konzept relevant sind, auszuleuchten.

Die Bestandsaufnahme basiert auf eigenen Erhebungen, Ortsbegehungen, der Auswertung von vorhandenen Daten sowie Gesprächen mit Schlüsselakteuren. Aus der Bestandsanalyse leiten sich schlussendlich Handlungsfelder, die Ziele und das Leitbild sowie die Maßnahmen des Konzeptes ab.

Allgemeine Rahmenbedingungen, Stadtebene

Leverkusen in der Region

Die Stadt Leverkusen hat rund 167.000 Einwohner und liegt in der dicht bevölkerten Metropolregion Rhein-Ruhr, in der sogenannten Rheinschiene, nordöstlich von Köln. Die Rheinschiene ist gekennzeichnet durch gute wirtschaftliche Rahmendaten und ein konstantes Bevölkerungswachstum mit einigen Großstädten. Dabei ragen die Städte Köln mit rund 1,1 Mio. Einwohnern und Düsseldorf mit knapp 600.000 Einwohnern als überregional bekannte Destinationen besonders hervor. Die zentrale Lage Leverkusens geht einher mit einer außerordentlich guten Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz, insbesondere des motorisierten Individualverkehrs. Auch eine sehr gute Anbindung an das Netz des ÖPNV ist gegeben. So verbinden z. B. der ZOB sowie der benachbarte Bahnhof (Haltepunkt Leverkusen-Mitte) das Zentrum Leverkusen eng getaktet mit allen anderen Stadtteilen sowie über den regionalen Schienenverkehr mit den Großstädten Köln und Düsseldorf.

Im Verhältnis zu den großen benachbarten Städten der Rheinschiene sieht sich Leverkusen einer starken Konkurrenzsituation ausgesetzt. Die Lage zwischen den wachsenden Metropolen Köln und Düsseldorf setzt Leverkusen unter Druck und ist zugleich eine Chance im Wettbewerb um die Ansiedlung von Wohnbevölkerung und Arbeitsplätzen. Die Stadt ist vor allem als Sitz des Bayer-Konzerns bekannt, der die Stadtgeschichte prägte und im Wiesdorfer Stadtbild präsent ist. Werksflächen finden sich aber auch in benachbarten Städten wie Monheim. Weitere

industrielle Schwerpunkte bilden der Maschinenbau und die Autozulieferung.

Dennoch ist Leverkusen nicht nur eine Industriestadt zwischen Köln und Düsseldorf, sondern auch eine wachsende Stadt im Wandel mit einem hohen Freizeitwert am Rande des Bergischen Landes. Zudem zeichnet sich Leverkusen durch ein reichhaltiges Angebot im kulturellen Bereich und im Spitzen- und Breitensport aus.

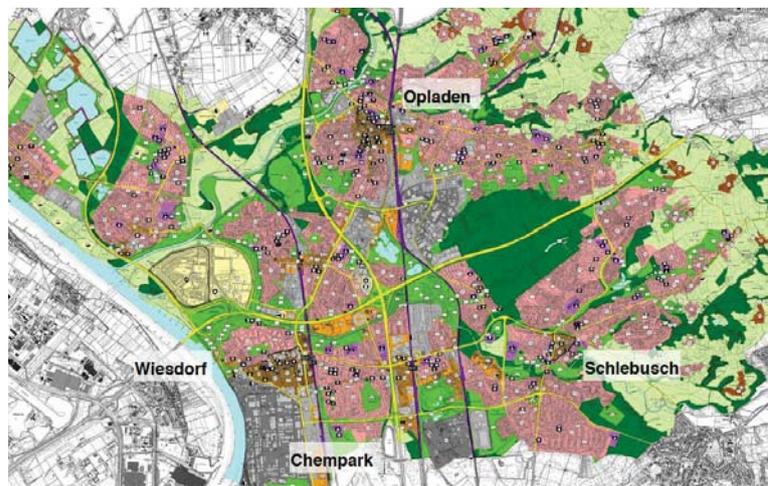
Das Mit- und Nebeneinander von verschiedensten städtischen Nutzungen und Industrie auf engstem Raum haben eine jahrzehntelange Tradition. Entstanden ist die heutige Stadtmitte ab 1860 als Werksiedlung um die von Dr. Carl Leverkus in der damaligen Gemeinde Wiesdorf angesiedelte Ultramarinfabrik, aus der sich der heutige CHEMPARK Leverkusen mit seinem Wahrzeichen, dem Bayer-Kreuz, entwickelt hat. Im Laufe der Zeit wurde die Stadt Leverkusen durch Zusammenschlüsse, Eingemeindungen und die kommunale Gebietsreform im Jahr 1975 größer. Neben weiteren Industriegebieten entwickelten sich Wohngebiete, Einzelhandel, wichtige Verkehrsstrassen sowie Freizeit- und Erholungsgebiete.

Der Stadtteil Wiesdorf

Wiesdorf ist das Hauptzentrum und einer von 16 Stadtteilen Leverkusens. Eingeteilt ist der Stadtteil in zwei statistische Bezirke: Wiesdorf-West mit dem Hauptzentrum von Leverkusen und Wiesdorf-Ost, unter anderem mit



Lage im Raum



Stadtgebiet Leverkusen, Flächennutzungsplan

Allgemeine Rahmenbedingungen, Stadtebene

dem Wilhelm-Dopatka-Stadtpark und seinen zentralen städtischen Einrichtungen wie der Realschule Am Stadtpark, der JobService Leverkusen gGmbH und der Seniorenbegegnungsstätte Doktorsburg.

Der Stadtteil Wiesdorf liegt im Süden des Stadtgebietes. Im Westen und Süden bilden der Rhein und der CHEMPARK Leverkusen, der Stammsitz der Bayer AG, klare Grenzen, im Norden die A1, die dem Neuland-Park vorgelagert ist. Im Osten trennen die Trassen der B8 und der Bahn Wiesdorf-West von Wiesdorf-Ost. Aufgrund dieser Grenzen und Zäsuren befindet sich Wiesdorf, insbesondere Wiesdorf-West, in einer leicht isolierten Lage mit unübersichtlichen Verbindungen in angrenzende Quartiere und Erholungsgebiete.

In den vergangenen Jahren und Jahrzehnten wurden einige großflächige Projekte umgesetzt, die die regionale Bedeutung des Stadtteils als City und Freizeitstandort gestärkt haben. Beispielhaft hierfür steht die Entwicklung des Neuland-Parks als Abschluss der Altlastsanierung Dhünnaue. Seit seiner Eröffnung im Rahmen der Landesgartenschau 2005 bietet er vielfältige Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten und schafft einen Zugang zum Rhein.

Auch die Errichtung der Rathausgalerie am Standort des ehemaligen Rathauses hat seit ihrer Eröffnung 2010 entscheidend zur Entwicklung der neuen Stadtmitte beigetragen. Dennoch konnten diese Projekte nicht verhindern, dass Wiesdorf immer noch mit zahlreichen Problemen

behaftet ist und im Vergleich zu den Zentren in der Region eher schwach aufgestellt ist. Mitunter schufen diese Projekte sogar eine gewisse Schieflage in der Einzelhandelsstruktur Wiesdorfs, bei der die ursprüngliche Einkaufsstraße sowie Nebenlagen (z.B. die Luminaden) an Gewicht verlor.

Die BayArena, das Stadion des Fußballclubs Bayer 04 Leverkusen und Aushängeschild der Sportstadt Leverkusen und des Bayer-Konzerns, grenzt unmittelbar an den Stadtteil Wiesdorf-Ost.

Wiesdorf teilt sich in zwei statistische Bezirke, Wiesdorf-West und Wiesdorf-Ost. Das Stadtzentrum Leverkusens liegt unmittelbar westlich der Bahnlinie in Wiesdorf-West. Zentrale städtische Einrichtungen wie das Rathaus, die Stadtbibliothek, das Forum oder die Musikschule sind hier verortet. Die City (eines von insgesamt fünf Quartieren Wiesdorf-Wests) ist zentraler Versorgungsbereich sowohl für den Stadtbezirk als auch für die Gesamtstadt, mit Ausstrahlungskraft in angrenzende Kommunen. Der ZOB sowie der benachbarte DB-Haltepunkt im Übergang zwischen Wiesdorf-West und -Ost verbinden das Zentrum mit allen anderen Stadtteilen sowie über den regionalen Schienenverkehr mit den Großstädten Köln und Düsseldorf.

Bevölkerungsentwicklung in Leverkusen

In den vergangenen 25 Jahren wies Leverkusen stabile Bevölkerungszahlen zwischen rund 161.000 und 163.000 Einwohnern (Stadt Leverkusen, Wohnungsmarktbericht 2015, Stand: März 2016) auf. Die jüngere Vergangenheit zeigte eine positive Bevölkerungsentwicklung. So lag die Bevölkerungszahl 2017 bei rund 167.000 und ist damit gegenüber dem Jahr 2013 um rund 2% gestiegen. Dabei ist der Zuwachs im Jahr 2015 insbesondere auf Flüchtlingszuwanderungen zurückzuführen.

IT.NRW prognostiziert bis 2030 einen Bevölkerungszuwachs auf rund 170.600 Einwohner. Dies entspricht einem Zuwachs von rund 2 % der heutigen Bevölkerungszahl. Aufgrund einer prognostizierten Zunahme der Zuwande-



Luftbild Wiesdorf, im Vordergrund Innenstadt-Ost, Bahnlinie und Postgelände, Stand ca. 1996

Allgemeine Rahmenbedingungen, Stadtebene

Die Entwicklung jüngerer Jahrgänge, ist davon auszugehen, dass der demografische Wandel langsamer voranschreiten wird. Dennoch wird neben der Zunahme jüngerer Jahrgänge auch die Anzahl der Generation 65+ deutlich zunehmen. Die positive Bevölkerungsentwicklung sowie der prognostizierte anhaltende Bevölkerungszuwachs führen zu einem steigenden Bedarf an Wohnraum.

Demografische Entwicklung in Wiesdorf

Mit 18.503 Einwohnern (Stand: 31.12.2017) hat Wiesdorf nach den Nebenzentren Opladen und Schlebusch die dritthöchste Einwohnerzahl Leverkusens (Gesamtstadt 166.737 Einwohner). Die Einwohnerdichte fällt mit 1.877 Einwohner/km² etwas niedriger aus als in anderen Stadtteilen (Gesamtstadt 2.114 Einwohner/km²), was vor allem an den anteilig großen Flächen des Bayer-Konzerns in Wiesdorf-West liegt. Mit 3.723 Einwohner/km² hat Wiesdorf-Ost jedoch die höchste Einwohnerdichte der Stadt.

Der Stadtteil Wiesdorf, ebenso wie die Gesamtstadt, verzeichnet seit Jahren durch hohe Zuwanderungen eine stabile bis leicht zunehmende Einwohnerzahl, Tendenz weiter steigend. Auch 2017 überwiegt die Anzahl der Zuzüge wieder die der Fortzüge, vor allem Wiesdorf-West hat eine hohe Anzahl an Zuzügen zu verzeichnen. Somit zeigte die Bevölkerungsentwicklung zwischen 2010 und 2017 einen überdurchschnittlichen Anstieg der Bevölkerung in Wiesdorf-West (+5 %) im Vergleich zur Gesamtstadt Leverkusens (+4 %). Vor allem das Quartier Wiesdorf-Altstadt wuchs sehr stark (+10 %), wohingegen das Quartier Kolonie II Anna an Bewohnern verlor (-2 %).

Durch die überdurchschnittliche hohe Zahl an Zuwanderungen der letzten und voraussichtlich kommenden Jahre wächst vor allem der Anteil jüngerer Jahrgänge. Wiesdorf ist daher ein relativ junger Stadtteil, mit einem Altersdurchschnitt von 42 Jahren (gesamstädtischer Durchschnitt 44 Jahre). Der größte Anteil der Bevölkerung befindet sich in der Altersgruppe 18 bis 65 Jahre (rund 64 %). Rund 18 % sind 18 Jahre oder jünger (Gesamtstadt rund 17 %). In Wiesdorf-West fällt der Altersdurchschnitt mit 41 Jahren noch etwas niedriger aus. Der größte Anteil

der Bevölkerung befindet sich in der Altersgruppe 18 bis 65 Jahre (rund 64 %). Nur knapp 18 % der Bewohner sind über 65 Jahre alt (gesamstädtischer Durchschnitt ca. 21 %). Insgesamt fast 19 % sind 18 Jahre oder jünger (Gesamtstadt rund 17 %) (Stand Daten 31.12.2017).

Wiesdorf hat seit Jahren mit strukturellen Problemen sozial- und demografiebedingten Ursprungs zu kämpfen. Es handelt sich insgesamt um einen sehr durchmischten Stadtteil. Einerseits wohnen aufgrund des Bayer-Konzerns viele Arbeitnehmer mit einem guten bis sehr guten Verdienst in Wiesdorf. Andererseits existieren erhebliche soziale Problemlagen, geprägt unter anderem durch Arbeitslosigkeit sowie einen hohen Anteil an ausländischen Bürgern und deren erschwerte Integration.



Bevölkerungsentwicklung zwischen 2010 und 2017 (in %)
 Datengrundlage: Stadt Leverkusen, Bevölkerungs- und Sozialstruktur nach Quartieren, Stand 31.12.2017, Leverkusener Statistik im Fokus, Heft 10



Rialto Boulevard über die B8

Allgemeine Rahmenbedingungen, Stadtebene

Den größten Anteil an der Bevölkerung in Wiesdorf-West (9.503 Einwohner) weisen die Quartiere Kolonie II Anna (26 %) und Wiesdorf-Altstadt (54 %) auf. Während in der Kolonie II Anna vor allem Arbeitnehmer des CHEMPARK Leverkusen mit gutem Verdienst wohnen, sind in der Altstadt eher Schichten mit geringeren Einkommen zu finden.

Mit einem Ausländeranteil von rund 29 % liegt Wiesdorf-West Ende 2017 deutlich über dem gesamtstädtischen Schnitt von rund 16 %. Im Quartier Wiesdorf-Altstadt wird der Unterschied noch deutlicher: Hier liegt der Ausländeranteil mit rund 35 % mehr als doppelt so hoch wie in der Gesamtstadt. Auch im Quartier Kolonie II Anna ist der Anteil an Einwohnern ausländischer Herkunft mit rund 20% höher als auf gesamtstädtischer Ebene.

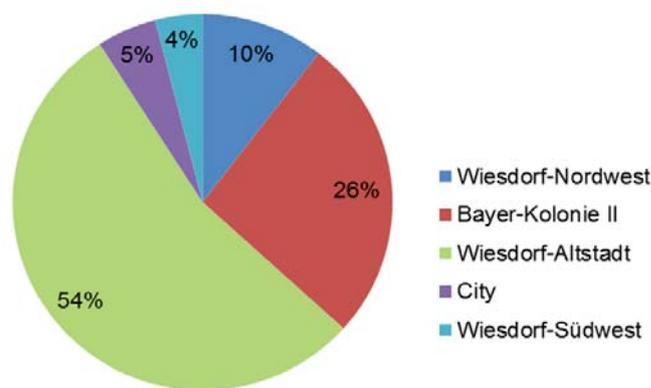
Die Arbeitslosenquote (bezogen auf alle zivilen Erwerbspersonen zwischen 15 und 65 Jahren) in Wiesdorf-West (13 %) ist im Vergleich zur Gesamtstadt Leverkusen (7 %) zum Stand Ende 2017 ebenfalls sehr hoch. Auch hier ist ein deutlicher Unterschied zwischen den Quartieren Kolonie II Anna (10 %) und Wiesdorf-Altstadt (15 %) zu erkennen.

In diesem Zusammenhang besonders zu betrachten ist der Anteil an Kindern unter 15 Jahren, welche als Leistungsempfänger gemäß SGB II gelten. In Wiesdorf-West liegt deren Anteil laut Statistik der Bundesagentur für Arbeit mit rund 40 % Ende 2017 deutlich über dem der Gesamtstadt (23 %). In dem Quartier Kolonie II Anna liegt der Anteil bei knapp 36 % und im Quartier Wiesdorf-Altstadt gelten fast 50 % der Kinder unter 15 Jahren als Leistungsempfänger gemäß SGB II.

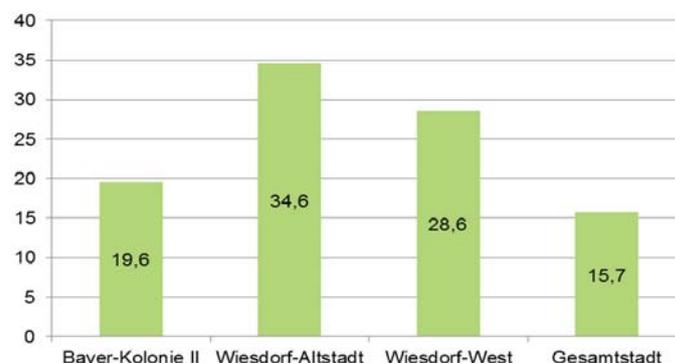
Der Anteil der Senioren (65 und älter) mit Migrationshintergrund ist in der Altstadt mit über 25 % (Wiesdorf-West mit knapp 26 %, Gesamtstadt rund 14 %) der zweithöchste im gesamten Stadtgebiet. Der Anteil an Kindern unter 18 Jahren mit Migrationshintergrund liegt in der Altstadt bei rund 48 % (Wiesdorf-West rund 42 %, Gesamtstadt rund 28 %).

Zusammenfassend weist der Bezirk Wiesdorf-West im Vergleich zur Gesamtstadt bezüglich der Zusammensetzung und Entwicklung der Bevölkerung gravierende Defi-

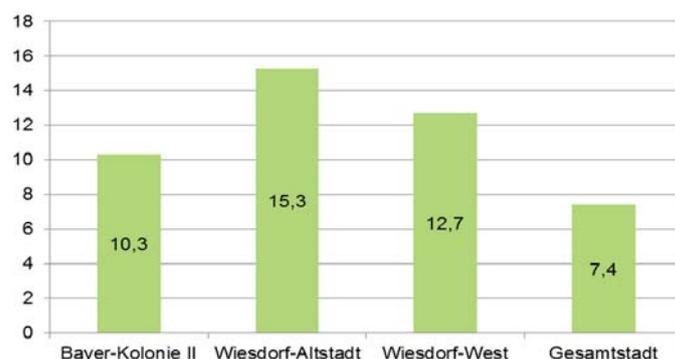
zite auf. Innerhalb von Wiesdorf-West verschärft sich die aufgezeigte Schieflage nochmal erheblich zu Ungunsten der Altstadt. Darüber hinaus wird deutlich: die schwachen Quartiere wachsen stärker und stellen den Bezirk Wiesdorf-West auch in Zukunft vor weitere Herausforderungen.



Verteilung der Einwohner in Wiesdorf-West



Ausländeranteil (in %)



Arbeitslosenquote (in %)

Datengrundlage Grafiken: Stadt Leverkusen, Bevölkerungs- und Sozialstruktur nach Quartieren, Stand 31.12.2017

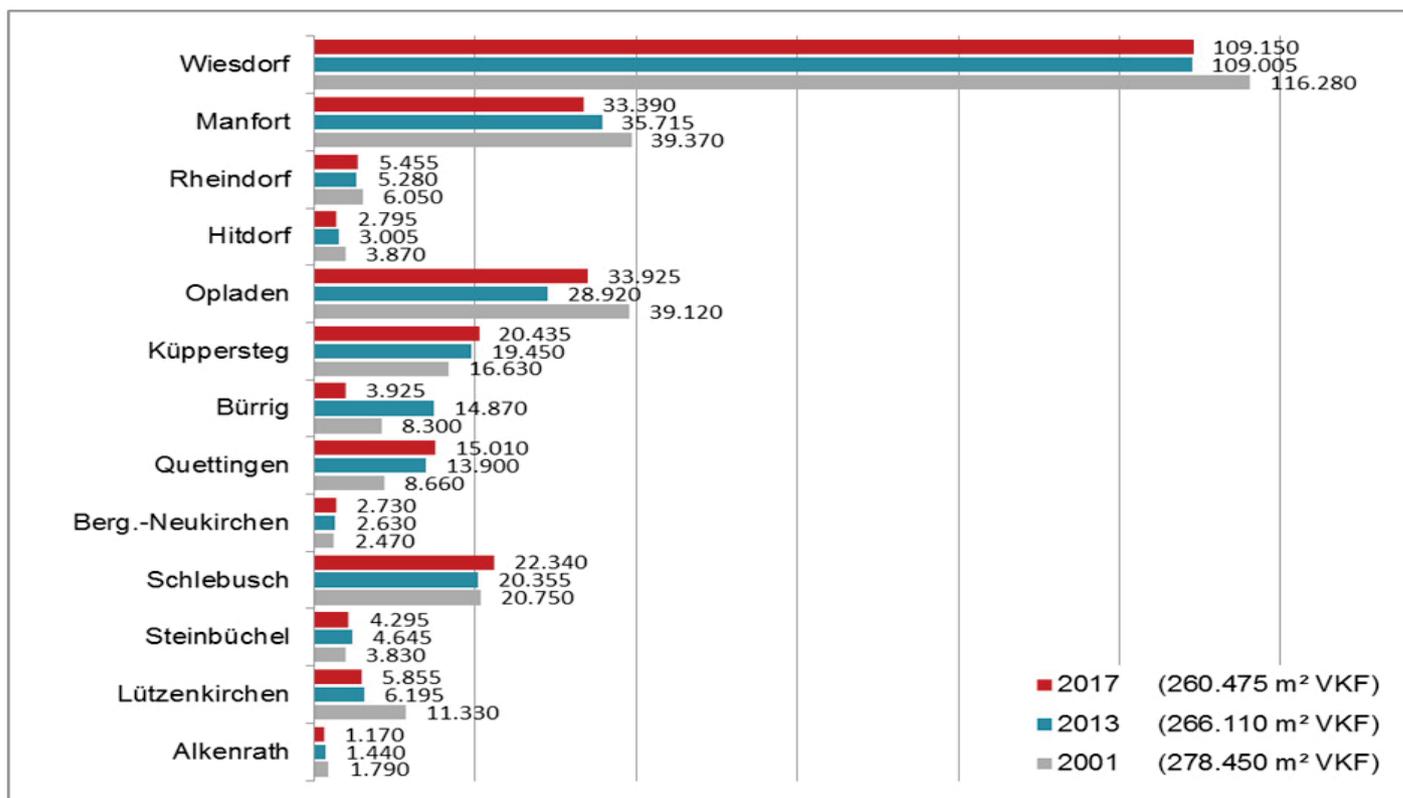
Allgemeine Rahmenbedingungen, Stadtebene

Rahmenbedingungen Einzelhandel

Das Zentrum von Wiesdorf bildet den wichtigsten Standort für den Einzelhandel und für Dienstleistungen im Stadtgebiet. Im Rahmen der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes (2017) ist für die Stadt Leverkusen eine dreistufige Zentrenstruktur bestätigt worden. Der zentrale Versorgungsbereich Wiesdorf (Hauptzentrum City Leverkusen) stellt weiterhin mit einem gesamtstädtischen Einzugsbereich das Hauptversorgungszentrum der Stadt dar, das ein vielseitiges Einzelhandelsangebot aus allen Bedarfsstufen bereithält. Weitere zentrale Versorgungsbereiche bilden die Nebenzentren/Stadtbezirkszentren Schlebusch und Opladen, die eine Versorgungsfunktion für den jeweiligen Stadtbezirk übernehmen und deren Angebotsschwerpunkt eindeutig auf Waren der kurz- bis mittelfristigen Bedarfsstufe liegt. Darüber hinaus bestehen insgesamt 15 Nahversorgungszentren, die eine Versorgungsfunktion für den unmittelbaren Nahbereich mit Waren des kurzfristigen Bedarfs übernehmen.

Der anhaltende Strukturwandel im Einzelhandel, neue gesetzliche Rahmenbedingungen auf Bundes- und Länderebene sowie Veränderungen in der Verteilung des Einzelhandelsangebotes im Stadtgebiet veranlassten die Stadt Leverkusen im Frühjahr 2016, das Handlungsprogramm Einzelhandel (2002) sowie das Nahversorgungskonzept (2008) in einem gesamtstädtischen Einzelhandelskonzept fortzuschreiben. Mit der Fortschreibung wurde das Gutachterbüro CIMA Beratung + Management GmbH aus Köln beauftragt. Das gesamtstädtische Einzelhandelskonzept wurde Ende 2017 vom Rat der Stadt Leverkusen beschlossen. Die Ergebnisse sind in das vorliegende Handlungskonzept eingeflossen.

Im Zeitraum März/April 2016 wurden bei einer gesamtstädtischen Bestandsaufnahme die Verkaufsflächen aller Einzelhandelsbetriebe nach Sortimenten erfasst. Im Untersuchungsgebiet des InHK Wiesdorf bestehen insgesamt 251 Einzelhandelsbetriebe, davon liegen 224 Betriebe im räumlichen Bereich, der für Wiesdorf als Hauptzentrum (Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes, 2017) abge-



Verkaufsflächenentwicklung 2001-2017 Datengrundlage: Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes Leverkusen (2017)

Quelle: CIMA Beratung + Managmenet GmbH

Allgemeine Rahmenbedingungen, Stadtebene

grenzt ist. Dieser umfasst die Haupteinkaufslagen zwischen Rathaus und Teilen der Hauptstraße sowie den Bereich zwischen Wöhlerstraße und Dönhoffstraße. Teile der Breidenbachstraße als Verbindung zu bestehenden Einzelhandelsstandorten in Wiesdorf-Süd (Ludwig-Erhard-Platz/Peschstraße) fallen ebenso in die Abgrenzung des Hauptzentrums.

Die Verkaufsfläche des Hauptzentrums beläuft sich auf rund 63.435 m², insgesamt wird ein Einzelhandelsumsatz von rund 235 Mio. € erwirtschaftet. Dieser Umsatz stellt für das Hauptgeschäftszentrum eines Mittelzentrums eine gewöhnliche Größenordnung dar, ist jedoch noch ausbaufähig. Die Verkaufsfläche im Untersuchungsgebiet des InHK liegt bei rund 105.000 m². Hinsichtlich der Quantität der Verkaufsflächenentwicklung ist in den Jahren 2001 bis 2017 eine leicht rückläufige Tendenz zu erkennen (s. Abb. auf der vorherigen Seite).

Der Angebotsschwerpunkt liegt auf Waren der mittel- und langfristigen Bedarfsstufe (insbesondere Bekleidung, Schuhe, Unterhaltungselektronik, Sportartikel). Zum Erhebungszeitpunkt standen im Untersuchungsgebiet insgesamt 44 Ladenlokale mit einer Nutzfläche von fast 7.500 m² leer. Ein Großteil dieser Leerstände konzentriert sich auf den Bereich Luminaden sowie auf das City C.

Wohnungsmarkt Leverkusen

„Der Wohnungsmarkt in Leverkusen ist ausgewogen bis angespannt“, so der Leverkusener Wohnungsmarktbericht 2017. Die Stadt muss sich auf einen gesellschaftlichen Wandel einstellen, profitiert aber gleichzeitig von der Lage im prosperierenden Wirtschafts- und Ballungsraum der Rheinschiene. Der Wohnungsmarkt lässt sich im Rahmen dieses Spannungsverhältnisses wie folgt charakterisieren:

- Die Einwohnerzahl von rund 167.000 zum Stand 31.12.2017 ist in den letzten beiden Jahren um über 3.000 Einwohner gestiegen. Dabei wächst der Anteil der älteren Personen am stärksten.
- Nach Leverkusen ziehen mehr Menschen als aus der Stadt wegziehen. Das Wanderungsplus resultiert zum einen aus dem benachbarten Köln, zum anderen aus

dem Ausland, 2015 und 2016 deutlich geprägt von der Flüchtlingszuwanderung.

- Die Zahl der Haushalte steigt an. Der langjährige Trend zu kleineren Haushalten wurde 2014 gestoppt. Die Haushaltsgröße hat sich auf 1,98 Personen je Wohnung eingependelt, ein Beleg für den hohen Nachfragedruck auf dem Wohnungsmarkt.
- Auf Stadtebene ist der Anteil der Arbeitslosen mit gut 7 % in etwa auf Vorjahresniveau (Landesdurchschnitt: ebenfalls rund 7 %). Die Zahl der Bedarfshaushalte steigt jedoch stetig. In Wiesdorf stellt sich die Situation wie bereits dargelegt wesentlich gravierender dar.
- Der Leverkusener Wohnungsmarkt ist geprägt von einer hohen Wohnungsnachfrage. Dies wird deutlich anhand der stetigen Preissteigerungen im Eigentum- und Mietwohnsegment, niedrigem Wohnungsleerstand und rückläufigen Angeboten am Markt. Gleichzeitig bewegt sich die Bautätigkeit seit Jahren auf niedrigem Niveau.
- Die Nachfrage nach Eigentumswohnungen und Eigenheimen ist ungebrochen, die Immobilienpreise steigen entsprechend für Eigenheime besonders deutlich.
- Das Volumen an Immobilien- und Mietangeboten ist leicht rückläufig. Bei den Mietangeboten dominieren bei steigenden Preisen nach wie vor Zwei- und Dreizimmerwohnungen.

Der Wohnungsmarkt in der Stadt Leverkusen ist derzeit mit Ausnahme im oberen Preissegment in allen anderen Teilmärkten angespannt. Er entwickelt sich immer stär-



Wohnen im Zentrum

Rahmenbedingungen im Zentrum Wiesdorf

ker von einem Angebots- zu einem Nachfragemarkt und auch die Leerstandsquote liegt unterhalb der empfohlenen Leerstandsquote von 2 %. Der demografische Wandel bedingt eine Veränderung der Wohnungsnachfrage. Durch die schrumpfende Anzahl an Sozialwohnungen benötigt die Wohnungspolitik Handlungsoptionen, um gezielt den Bedarf für spezielle Nachfragegruppen abdecken zu können. Dies kann der Gebäudebestand häufig nicht leisten. Darüber hinaus belegt ein im Bau befindliches Wohnungsbauprojekt an der Niederfeldstraße, dass der Wohnstandort Wiesdorf nachgefragt wird.

Städtebau

Die **City** ist zentraler Versorgungsbereich des Stadtbezirktes und der Gesamtstadt. In den 1960er/70er Jahren erbaut, besteht die „Neue Stadtmitte“ Leverkusens überwiegend aus Großstrukturen und Einkaufszentren. Diese Strukturen, drei großformatige Bauformen mit Hochhäusern, wurden L-förmig um die Altstadt gelegt und prägen das Stadtbild und den Eindruck der Innenstadt maßgeblich. Neben Ladenlokalen und Einkaufszentren finden sich zahlreiche private und öffentliche Dienstleistungsangebote und in den Hochhäusern Wohnnutzungen. Während das mittlere Element der Großstrukturen u. a. ein modernes Einkaufszentrum, ein Großkino und das Rathaus beherbergt, steht die Sanierung des City Centers, auch City C genannt, noch an. Der dritte Baustein, die Luminaden im Nordwesten, weist ebenfalls Leerstände in den gewerblichen Immobilienteilen auf.



Die Luminaden, geringe Besucherfrequenzen

Im Osten grenzt ein Band mit **Verkehrsinfrastruktur** an die City. Die B8 in Troglage, der Busbahnhof und die Bahntrasse bilden dabei eine Zäsur und einen verkehrsgeprägten Stadtraum, der stark auf die Bedürfnisse des motorisierten Individualverkehrs ausgerichtet ist. Mit dem Umbau des Busbahnhofs für den RRX steht aktuell eine vollständige Neustrukturierung dieses Bereiches an. Diese umfasst langfristig auch die Vorflächen des angrenzenden Forum, das kulturelle Aushängeschild der Stadt, und das südlich angrenzende Postgelände, das als Verteilzentrum heute mindergenutzt ist. Die querenden Verbindungen für Fußgänger und Radfahrer zwischen City und Wiesdorf-Ost bzw. dem Stadtpark sind weitgehend unattraktiv.

Östlich angrenzend, in Wiesdorf-Ost, befindet sich der **Wilhelm-Dopatka-Stadtpark**, mit der Realschule Am Stadtpark, der Doktorsburg und einem seit Mitte 2018 ungenutzten Sportplatz. Für das Zentrum stellen diese Einrichtungen einen wichtigen Baustein dar, der stark frequentiert ist. Es besteht ein reger Austausch, der allerdings durch die oben beschriebene Zäsurwirkung sowie durch schwach ausgeprägte Verbindungen massiv beeinträchtigt wird und verbesserungsbedürftig ist.

Südlich und westlich der City, im Bereich Hauptstraße, Breidenbach- und Dönhoffstraße befindet sich die **Altstadt**. Diese ist durch Baublöcke des frühen 20. Jahrhunderts und Mischnutzungen geprägt. Teils prägen Dienstleistungsstandorte, wie z. B. der Bayer AG oder der Stadtverwaltung das Straßenbild. Am Südende der



Kleinteilige Altstadt mit Blick auf das City C

Rahmenbedingungen im Zentrum Wiesdorf

Breidenbachstraße wurde kürzlich mit der Pronova BKK ein größerer Bürostandort entwickelt. Der Bereich Wiesdorfer Platz ist als Fußgängerzone ausgebildet und gehört mit den Großstrukturen zum Geschäftszentrum mit teils dichtem Einzelhandelsbesatz. In Richtung Bahnhof verliert die Altstadt zunehmend an Attraktivität. In Richtung Westen dominieren Wohnnutzungen, die in der Nähe des Rheins auch hochwertigen Charakter aufweisen. Teils prägen fast dörflich wirkende Strukturen die Szenerie, insbesondere um die Kirche St. Antonius.

Der **öffentliche Raum** weist einen in der Regel einfachen aber grundsätzlich tragfähigen Standard auf. Besonders schwach ausgeprägt sind die Verbindungen in die angrenzenden Quartiere. Bezüglich der Bausubstanz ist für zahlreiche Altbauten ein eher einfacher Erhaltungszustand zu konstatieren, nicht zuletzt als Ausdruck der sozialen Probleme im Quartier und des angrenzenden CHEMPARK Leverkusen. Hier gilt es gegenzusteuern.

Die denkmalgeschützte **Wohnsiedlung Kolonie II Anna** ist eine ab 1899 im Stil des Gartenstadtgedankens errichtete Arbeitersiedlung. Als Zeugnis der engen Verbindung aus Industrie und Wohnen stellt sie einen wichtigen Identifikationspunkt im Stadtteil dar. Ihre durchgrüneten Strukturen kontrastieren zu der städtischen Prägung der südlichen Hälfte Wiesdorfs. Zu dem Flächendenkmal gehört der Erholungshauspark mit dem Bayer-Kulturhaus (ehem. Erholungshaus), in dem regelmäßig Veranstaltungen stattfinden. Der Park ist mittlerweile stark in die Jahre gekommen.

Westlich an die Gartenstadt grenzen verdichtete Wohnzeilen an. Für den öffentlichen Raum gilt auch hier ein eher einfacher Standard in Bezug auf die Erschließung der Grün- und Freiraumqualitäten im Quartier sowie der angrenzenden Freizeit- und Erholungsbereiche.

Planungen zum ZOB Wiesdorf

Der RRX ist ein System beschleunigter Regionalzüge, die den Metropolraum Rhein-Ruhr im Viertelstundentakt bedienen sollen. Die Züge sollen das bestehende Angebot im Nahverkehr deutlich verbessern. Der RRX soll ab 2020 mit neuen Fahrzeugen verkehren und bis zum Jahr 2030 vollständig einsatzbereit sein, so die aktuellen Planungen. Für die Inbetriebnahme wird am Bahnhof Leverkusen-Mitte ein zusätzliches S-Bahn-Gleis benötigt. Dies erfordert einen umfangreichen Eingriff in die Fläche des heutigen ZOB Wiesdorf, neben dem Bahnhof Leverkusen-Mitte im Übergang zur Innenstadt gelegen. Das gesamte Areal wird seit Mai 2017 umgebaut. Der Beginn der Bauarbeiten der Deutschen Bahn AG ist ab Anfang 2019 vorgesehen.

In die Umgestaltung des Areals sollen Mittel der Städtebauförderung (Förderquote 80 %), ÖPNVG-Mittel (Gesetz über den Personennahverkehr NRW) sowie Mittel der Nahmobilität in den Städten, Gemeinden und Kreisen des Landes NRW fließen. Darüber hinaus wird der Umbau anteilig durch die Deutsche Bahn AG als Verursacherin der Gesamtmaßnahme finanziert.

Die Gestaltung der Oberflächen, der Ausstattung und des Witterungsschutzes kann zu den Förderkonditionen der oben genannten Fördergeber nur mit Standardmaterialien erfolgen. Für die Stadt Leverkusen hat die Maßnahme jedoch eine große Bedeutung für die Innenstadt. Der Bereich markiert den zentralen Eingang ins Zentrum Wiesdorfs und bestimmt dessen Eindruck entscheidend, insbesondere der von am Bahnhof Leverkusen-Mitte ankommenden Besucher. Die Bedeutung der Fläche muss sich daher nach Ansicht der Stadt Leverkusen in einer entsprechenden Gestaltung und Ausstattung widerspiegeln.

Es soll neben dem modernen ÖPNV-Knoten ein attraktiver Stadtbaustein entstehen, von dem Impulse auf die



ZOB Wiesdorf

Rahmenbedingungen im Zentrum Wiesdorf

Innenstadt und die Stadtentwicklung in Wiesdorf ausgehen. Hierfür wurden auf der Grundlage erforderlicher Verkehrsplanungen ein Rahmenplan „Bahnhof Leverkusen-Mitte“ und darauf aufbauend ein Wettbewerb zur Gestaltung des ZOB-Daches inklusive der Umfeldflächen durchgeführt. Das Preisgericht tagte Anfang Juli 2016. Die Ergebnisse der aufgeführten Planungen und Verfahren sind in das InHK eingeflossen.

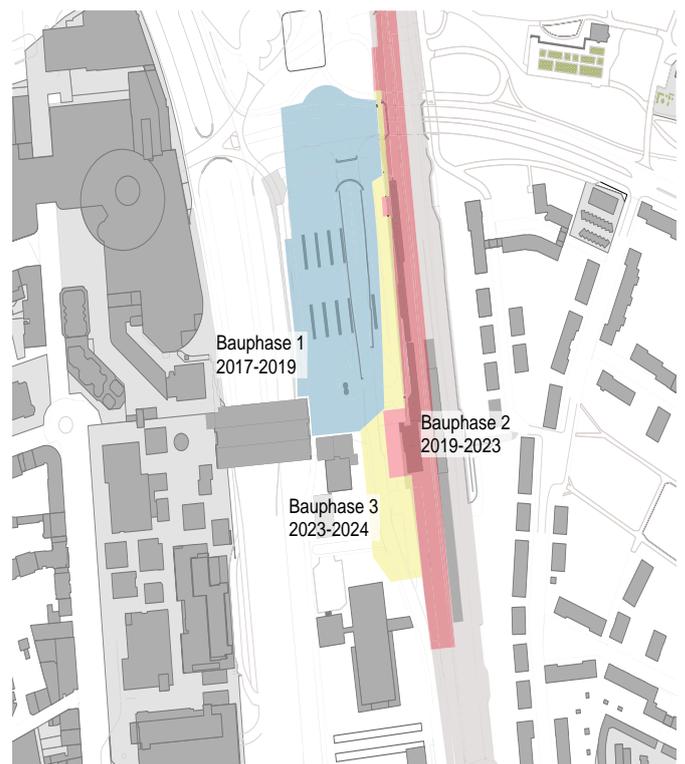
Die Umsetzung der Gesamtmaßnahme erfolgt in drei Bauphasen: In der **1. Bauphase** (seit Mai 2017 in der Umsetzung) wird der Busbahnhof nach Westen verschoben, um



Rahmenplan Bahnhof Leverkusen Mitte, HJP planer, Aachen

Platz für das zusätzliche DB-Gleis zu schaffen. Dabei wird die Platzfläche in Richtung Norden auf einer schiefen Ebene auf das Niveau der die Bahn unterquerenden Rathenaustraße abgesenkt. Die Bushaltestellen für den Nah- und Regionalverkehr werden um einen zentralen, ellipsenförmigen Bussteig angeordnet, die Haltestellen für den Fernverkehr im Osten des ZOB. Der neue zentrale Bussteig steht für einen besseren betrieblichen Ablauf und mehr Fahrgastfreundlichkeit, da Fahrbahnquerungen während des Umsteigens entfallen. Die Erschließung erfolgt über einen Kreisverkehr an der Rathenaustraße. Vorhandene Rampen und Brückenbauwerke können teilweise entfallen, die Betriebskosten durch kürzere Wege für die Busse werden gesenkt. Der zentrale, elliptische Bussteig wird anschließend mit einem großzügigen Dach überspannt, das als Wahrzeichen des neuen Stadtbausteins dient.

Nach der Verlegung des Busbahnhofes können in der **2. Bauphase** die Gleisanlagen für den RRX durch die Deutsche Bahn AG erweitert werden. Das zusätzliche Gleis schließt im Westen an den Bestand an.



Bauphasen der Maßnahmen am ZOB und am Bahnhof

Rahmenbedingungen im Zentrum Wiesdorf

In der **3. Bauphase** werden dann die Verbindungen zwischen dem Bahnhof Leverkusen-Mitte und dem ZOB hergestellt sowie die Vorflächen des DB-Haltepunkts erneuert. Dabei werden u. a. Fahrradabstellanlagen und Wartezonen als „Mobility Hub“ nach neuesten Gesichtspunkten errichtet.

Darüber hinaus ist vorgesehen, das Bahnhofsgebäude, das den Umbaumaßnahmen weichen muss, durch ein neues, mehrgeschossiges Gebäude zu ersetzen. Geplant ist die Errichtung des Gebäudes durch einen privaten Investor.

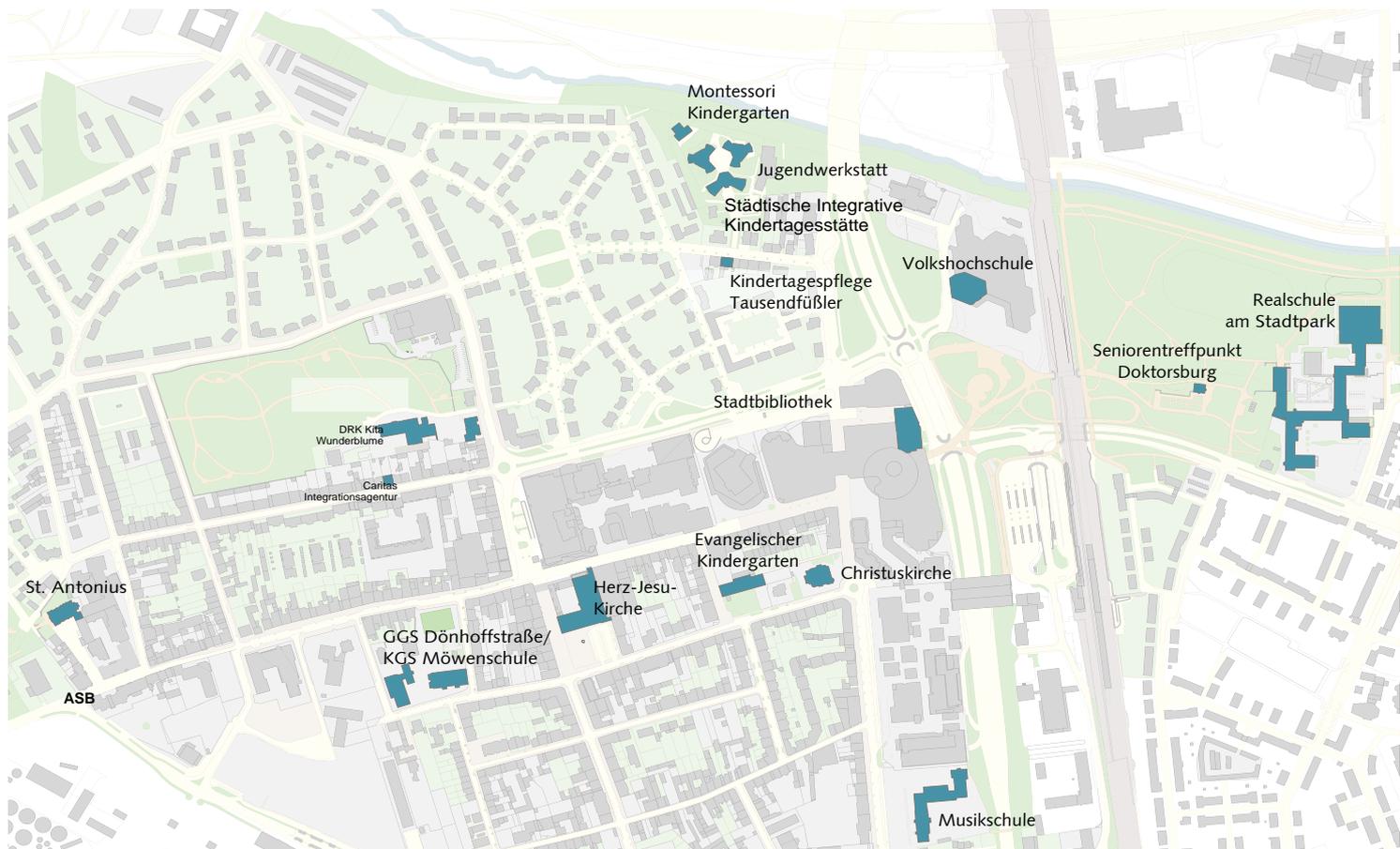
Bildung, Schulen, Kindergärten, Soziales

In Wiesdorf-West befinden sich drei Schulen und sechs Kindertageseinrichtungen. Neben der Realschule Am Stadtpark liegen die Katholische Grundschule (KGS) Möwenschule sowie die Gemeinschaftsgrundschule (GGs) Dönhoffstraße im Geltungsbereich des InHK. Mitten in

der Altstadt liegend, steht Letztere stellvertretend für die einerseits bunte Mischung der Bevölkerung (über 90 % der Schüler haben einen Migrationshintergrund), andererseits aber auch für die erhebliche demografische Schieflage. Auch die Realschule Am Stadtpark mit ca. 1.100 Schülern weist einen Anteil von 70 % an Schülern mit Migrationshintergrund auf. Angrenzend in Wiesdorf-Ost befinden sich weitere Schulen, u. a. das Lise-Meitner-Gymnasium.

Die Kindertageseinrichtungen werden von unterschiedlichen Betreibern unterhalten. Hierbei finden sich neben städtischen und kirchlichen Einrichtungen auch freie Träger wie das Deutsche Rote Kreuz (DRK).

Außerdem befinden sich weitere soziale Einrichtungen in Wiesdorf-West. Vor allem die Jugendwerkstatt ist ein wichtiger Bestandteil der Unterstützung von Jugendlichen auf ihrem Weg in ein Beschäftigungsverhältnis. In dieser Werkstatt werden berufsorientierte Maßnahmen mit pädagogischer Begleitung unter der Trägerschaft der Stadt



Bildungseinrichtungen, Kindergärten und soziale Einrichtungen

Rahmenbedingungen im Zentrum Wiesdorf

Leverkusen durchgeführt. Auch die Caritas Integrationsagentur und der Arbeiter Samariter Bund (ASB) helfen in Wiesdorf-West mit ihren Programmen und Projekten die Mischung der Bevölkerung zu stärken und Integration aktiv durch bürgerschaftliches Engagement zu fördern. Für die älteren Bewohner Wiesdorfs, deren Anteil aufgrund des demographischen Wandels beständig wächst, stehen Angebote im Treffpunkt für Senioren in der Doktorsburg und bis 2020 in den Räumlichkeiten des ASB zur Verfügung.

Die Musikschule der Stadt Leverkusen ist eine Bildungseinrichtung, die sich an Kinder, Jugendliche und Erwachsene richtet. Sie liegt ebenfalls an der Friedrich-Ebert-Straße und beherbergt auch Unterrichtsräume der Volkshochschule. Im Untersuchungsgebiet ist letztere mit ihrem Hauptsitz im Forum und einer Nebenstelle im Citypoint zu finden. Ein wichtiges städtisches Angebot stellt die Stadtbibliothek in der Rathaus-Galerie dar. Darüber hinaus

liegen drei Kirchen in Wiesdorf-West, die teilweise auch soziokulturelle Angebote anbieten. Hier ist insbesondere die Herz-Jesu-Kirche am Wiesdorfer Platz zu erwähnen.

Wie bereits erläutert, ist Wiesdorf-West geprägt von einem sehr hohen Arbeitslosen- und Ausländeranteil. Der Anteil an sozialmittelabhängigen Kindern und Jugendlichen ist im Bezirk Wiesdorf-Altstadt mit fast 50 % eklatant hoch. Gerade in einem solch sozial schwachen Stadtteil sind Bildung und Förderung von Kindern und Jugendlichen sehr wichtig. Schulen, Kindergärten und andere soziale Einrichtungen sind entsprechend vorzuhalten und mit einem breiten und leistungsfähigen Angebot auszustatten. Dabei ist eine Vielzahl der Einrichtungen heute in kirchlicher Trägerschaft, was möglicherweise Hindernisse für nichtkonfessionelle oder Einwohner anderen Glaubens darstellt.



Wochenmarkt in der Fußgängerzone

Rahmenbedingungen im Zentrum Wiesdorf

Der Einzelhandel in der City Leverkusen

Im zentralen Versorgungsbereich der City Leverkusen liegt auch das Haupteinzelhandelszentrum der Stadt mit allen Einzelhandels- und Dienstleistungseinrichtungen des gehobenen, episodischen und langfristigen Bedarfs. In der City konzentrieren sich nahezu sämtliche filialisierte regionale, bundesweite, aber auch internationale Einzelhandelsunternehmen mit den klassischen innenstadtrelevanten Sortimenten, bspw. aus den Bereichen Bekleidung, Heimtextilien, Schuhe, Unterhaltungselektronik, sowie Glas, Keramik und Porzellan. Ergänzt wird das Angebot durch inhabergeführte Einzelhandelsangebote und einzelhandelsnahe Dienstleistungen sowie Nahversorgungseinrichtungen zur wohnungsnahen Versorgung der Bewohner der City im westlichen Teil Wiesdorfs, zumeist in den Randlagen der City.

Die Hochfrequenzlage des Einzelhandels befindet sich entlang der Fußgängerzone Wiesdorfer Platz vom Friedrich-Ebert-Platz mit dem Rathaus und dem Kreuzungsbereich Wiesdorfer Platz/Hauptstraße/Nobelstraße und Breidenbachstraße. Die östliche Begrenzung dieser sogenannten A-Lage bildet das im März 2010 eröffnete Einkaufszentrum „Rathaus-Galerie“ am Friedrich-Ebert-Platz mit rund 22.000 m² Verkaufs- und Gastronomieflächen. Im Westen endet die Hauptauflage am Warenhaus „Galeria Kaufhof“. Südöstlich der Rathaus-Galerie verläuft eine weitere Starkfrequenzlage vom Friedrich-Ebert-Platz über den sogenannten „Rialto Boulevard“ bis hin zum Busbahnhof und Bahnhof Leverkusen-Mitte. Das Einzelhandels- und Dienstleistungsangebot ist hier kleinteiliger, vorwiegend inhabergeführt mit erkennbaren Defiziten in der Wertigkeit und Nachhaltigkeit des Angebotes und der Außenpräsentation. Der Rialto Boulevard beherbergt darüber hinaus zahlreiche reiseaffine Nutzungen.

Den westlichen Teil der City bilden die Einzelhandels- und Dienstleistungslagen in der Hauptstraße, Nobelstraße und Breidenbachstraße, an der sich auch der Wiesdorfer Marktplatz befindet. Diese Lagen galten historisch betrachtet als Hauptlagen des Wiesdorfer Einzelhandels, geprägt durch zahlreiche traditionelle inhabergeführte Geschäfte. Durch die räumliche Konzentration der Haupt-

lagen im Einzelhandel haben sich diese Straßen in den letzten Jahren und Jahrzehnten zu Randlagen entwickelt. Diese Entwicklung ist durch die deutlich abnehmenden Laufradien der Kunden und den allgemeinen Rückgang inhabergeführter Geschäfte, verbunden mit der zunehmenden Filialisierung im Einzelhandel, zu erklären. Die Folge ist eine Verringerung der Passantenfrequenz, eine wachsende Anzahl von Leerständen und Trading-Down-Effekten durch geringwertige Nutzungen, z. B. Vergnügungsstätten in diesen Lagen. Verstärkt wurde der Effekt zudem durch eine z. T. negative Wahrnehmung dieser Entwicklung. Allerdings sind in den vergangenen Jahren in der Hauptstraße auch positive Entwicklungen erkennbar. Positiv geprägt ist der westliche Teil der Hauptstraße in Richtung Rhein traditioneller Weise weiterhin durch ein differenziertes, beständiges und in der Bevölkerung beliebtes Gastronomieangebot.

Die südliche Breidenbachstraße vom Marktplatz bis zur Peschstraße und der Marktplatz selbst weisen nach wie vor deutliche Nutzungs- und Gestaltungsdefizite auf. Zur besseren Frequentierung hat sich der Markt mittlerweile vom Marktplatz in die Hauptdurchgangslage der Fußgängerzone verschoben. Hier könnte die Ansiedlung von über 600 Arbeitsplätzen durch den Neubau der Hauptzentrale der Pronova Betriebskrankenkasse an der Peschstraße zu neuen Entwicklungsimpulsen führen.

Durch die Eröffnung der Rathaus-Galerie hat die City Leverkusen insgesamt erkennbar an Attraktivität gewonnen. Der gestiegene Einzelhandelsumsatz und der Anstieg der Einzelhandelszentralität zeigen dies auf. Durch die Rathaus-Galerie haben sich neue, hauptsächlich filialisierte Einzelhandelsunternehmen mit hoher Kundenanziehungskraft niedergelassen. Einige Einzelhandelsunternehmen haben nach Eröffnung einer Filiale in dem Einkaufszentrum mittelfristig ihre bestehende Filiale in der Fußgängerzone geschlossen. Auch wenn viele freigezogene Ladenlokale weitgehend adäquat neuvermietet werden konnten, hat sich durch die Rathaus-Galerie der Laufradius der Kunden in der City noch einmal verringert. Den erwarteten Umbrüchen in der räumlichen Einzelhandelsstruktur begegnete die Werbegemeinschaft City Leverkusen mit mehreren standortstärkenden Projekten

Rahmenbedingungen im Zentrum Wiesdorf

durch Gründung einer Immobilien- und Standortgemeinschaft aus Einzelhändlern und Ladeninhabern.

Negativ geprägt ist die City Leverkusen jedoch durch die markanten städtebaulichen Strukturen der sogenannten „City A“ (auch als „Die Luminaden“ bekannt) am westlichen Ende der Hauptlage Wiesdorfer Platz und der „City C“ (auch „City Center“ genannt), die einst das südöstliche Ende der Haupteinkaufslage der City bildete. Bei diesen beiden Standorten handelt es sich um zwei Einkaufspassagen mit zusätzlichen Wohn- und Büronutzungen im städtebaulichen Kontext der späten 1960er und frühen 1970er Jahren. Beide Standorte sind geprägt durch großflächige, strukturelle Ladenleerstände, verursacht durch komplexe Bau- und Eigentumsstrukturen, die eine Modernisierung der Komplexe in den vergangenen 40 Jahren immer wieder auf ein Mindestmaß reduzierte. In der City A bilden die Galeria Kaufhof als Magnetbetreiber und die Überdachung der Passage als innerstädtischer Veranstaltungsort und Standort für Tagesgastronomie derzeit noch die einzigen Eckpunkte für eine Belebung des Standortes. Durch den abgeschlossenen Umbau des ehemaligen Textilkaufhauses „Wehmeyer“ als Teil des Komplexes City A in der Hauptfußgängerzone zeichnet sich aber eine partielle Wiederbelebung dieses Teilbereichs der Luminaden ab. Um auch den Bereich der City C zu revitalisieren, werden hier für die nächsten Jahre ebenfalls Veränderungen angestrebt. Die gegenwärtigen Umstände in City A wie in City C bleiben problematisch und bedürfen einer zukunftsweisenden baulichen, rechtlichen und funktionalen Entwicklung.

Die City Leverkusen als Bürostandort

Die City ist insbesondere der Standort für größere Büroeinheiten z. B. des Banken- und Versicherungsgewerbes. Die Büronutzungen konzentrieren sich zum einen auf die Obergeschosse der Fußgängerzone, des Friedrich-Ebert-Platzes im Umfeld des Einkaufszentrums Rathaus-Galerie und des Bereiches Wiesdorfer Platz sowie auf die Einfahrtsstraßen in die Innenstadt, vor allem die Friedrich-Ebert-Straße und die Wöhlerstraße, teilweise auch entlang des Europarings (Quelle: Büromarktentwicklung in Lever-

kusen, BGS - Büro für Gewerbeplanung und Stadtentwicklung, Dortmund/Entwurfsfassung: Stand September 2016).

Der Stadtteil Wiesdorf beherbergt eine Vielzahl von Dienstleistungsbetrieben, die häufig in einer geschäftlichen Beziehung zu den Unternehmen im CHEMPARK Leverkusen stehen. Teils handelt es sich dabei um Geschäftsbereiche mit hohem Publikumsverkehr, die aus dem CHEMPARK Leverkusen ausgegliedert wurden.

Die City bzw. der Stadtteil Wiesdorf bietet darüber hinaus Flächenreserven, die einer gewerblichen Nutzung, vorzugsweise aus dem Bereich Dienstleistung, zugeführt werden können. Diese Flächen befinden sich überwiegend angrenzend an den CHEMPARK Leverkusen im südlichen Bereich von Wiesdorf und sind im Besitz eines Haupteigentümers, der damit zu einem wichtigen Akteur der Stadtentwicklung wird. Eine Büronutzung an diesen Standorten bietet sich sowohl aus städtebaulichen Gründen als auch vor dem Hintergrund der Seveso-III-Thematik an. Insbesondere bei den derzeit entwicklungsbedürftigen Flächen des Ganser Geländes inklusive südlich angrenzender Flächen und der im städtischen Eigentum befindlichen voll erschlossenen Grundstücke östlich der Niederfeldstraße (Stadtkante) wird über eine geeignete Nutzung nachgedacht. Ein Nachfrageüberhang an Büroflächen, bei gleichzeitig geringem Büroflächenangebot, erhöht die Wahrscheinlichkeit für weitere Bautätigkeiten in Wiesdorf. Zudem wird der Standort nach Einschätzung der WfL Wirtschaftsförderung Leverkusen GmbH durch den Neubau der Pronova BKK zunehmend von regional agierenden Projektentwicklern und Investoren wahrgenommen.

Der Kölner Büroflächenmarkt ist zumindest in den attraktiven Lagen ausgereizt, bestimmte Standorte mit erheblichem Flächenpotenzial weisen eine nur begrenzte Attraktivität auf und sind allenfalls für bestimmte Branchen von Interesse (z. B. Köln-Mülheim und der Kreativbereich), zumal in Köln die Standortkonkurrenzen unterschiedlicher Nutzungen (v. a. Wohnen, aber auch Gewerbe und Logistik) massiv aufeinandertreffen. Dies bietet Chancen für attraktive Standorte im Umland (Quelle: Büromark-

Rahmenbedingungen im Zentrum Wiesdorf

entwicklung in Leverkusen, BGS - Büro für Gewerbeplanung und Stadtentwicklung, Dortmund/Entwurfssfassung: Stand September 2016).

Die Standortkampagne der WfL GmbH, die das Ziel verfolgt Unternehmen aus der Dienstleistungsbranche - insbesondere aus dem Umland - auf den Wirtschaftsstandort Leverkusen mit seinen Potenzialen aufmerksam zu machen, greift hier an. Zu den in der Kampagne beworbenen sogenannten „cLEVeren Standorten“, die klar definierte hohe Standortqualitäten aufweisen, gehört auch die City Leverkusen. Neben der Werbung für die „cLEVeren Standorte“ und deren besonderen Qualitäten im Stadtgebiet, verfolgt die Kampagne das Ziel, die Standortqualitäten des Wirtschaftsstandortes Leverkusen hervorzuheben. Die erfreulichen Büroflächenumsätze im Jahr 2015, die sich auch im Jahr 2016 fortgesetzt haben, zeigen erste Früchte der Kampagne und der damit verbundenen Ansprache von Investoren, Projektentwicklern und potentiellen Nutzern.

Gewerbestandorte in der City Leverkusen

Neben Gewerbestandorten im Süden (z.B. Firma Kronos) befinden sich keine klassischen Gewerbestandorte innerhalb des Untersuchungsgebietes. Südlich angrenzend an die City Wiesdorf ist der CHEMPARK Leverkusen gelegen, dessen östliche Grenze entlang der B8 verläuft. Im Norden begrenzt der Straßenzug Hauptstraße/Schießbergstraße sowie die Titanstraße den CHEMPARK Leverkusen, im Westen der Rhein, sowie im Süden die Stadtgrenze zu Köln.

Der CHEMPARK Leverkusen ist ein ehemaliges Werk der Bayer AG, das im Zuge eines Strategiewechsels seit 2008 unter der Marke CHEMPARK Leverkusen geführt wird. Darin finden hochspezialisierte chemieaffine Unternehmen beste Standortbedingungen vor. So sind an den drei Standorten des CHEMPARK in Dormagen, Krefeld-Uerdingen und Leverkusen ca. ein Drittel der gesamten Chemieproduktion Nordrhein-Westfalens verortet. Vor diesem



Leverkusener Rheinufer am Neuland-Park

Rahmenbedingungen im Zentrum Wiesdorf

Hintergrund ist die wirtschaftliche Dominanz des CHEMPARK Leverkusen im Stadtteil Wiesdorf offensichtlich. Neben diesen positiven wirtschaftlichen und fiskalischen Auswirkungen auf Leverkusen gehören auch Chemparkbedingte Auswirkungen, die die Stadt vor Herausforderungen stellt (vgl. „Seveso“ in der Stadtentwicklung).

In Wiesdorf sind vereinzelt Handwerksbetriebe angesiedelt vereinzelt Handwerksbetriebe, die auch in Summe keine nennenswerten Auswirkungen auf den Stadtteil Wiesdorf ausüben. Produktionsbetriebe außerhalb des CHEMPARK Leverkusen sind in Wiesdorf nicht vorhanden.

Freizeit, Erholung und Grün

Der Stadtteil Wiesdorf ist von einem „Grünen Bogen“ mit vielfältigen Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten umgeben, der sich vom Rheinufer entlang der Autobahn in Richtung Osten zieht und einen wesentlichen Teil des Freiflächenpotenzials Leverkusens ausmacht. Der auf dem Gelände der Landesgartenschau 2005 entstandene Neuland-Park, das Rheinufer, die Dhünnaue und der Stadtpark ergeben einen zusammenhängenden Erholungsbereich, der gut mit der Region vernetzt ist. Mit dem Neuland-Park wurde der Rhein wieder zugänglich und eine attraktive Gestaltung des Rheinufers geschaffen. Der Grüne Bogen hat bereits dazu beigetragen, Wiesdorf aus einer stark isolierten Lage zu befreien, den Standort aufzuwerten und insbesondere den Wohnwert im Stadtteil zu steigern.



Rhein am Grünen Bogen in Wiesdorf

Innerhalb des Untersuchungsbereichs liegen der Wilhelm-Dopatka-Stadtpark, der durch die Gleise der Bahnstrecke Köln-Düsseldorf und die B8 von der Innenstadt abgeschnitten liegt, sowie der Erholungshauspark innerhalb der denkmalgeschützten Arbeiterkolonie Siedlung II Anna. Der Wilhelm-Dopatka-Stadtpark ist eine innerstädtische Grünfläche und Bestandteil der übergeordneten Grünverbindung zwischen Dhünnaue und dem Neuland-Park, mit Brückenschlägen zum nördlich der Dhünn verlaufenden Radweg. Der Park dient derzeit vor allem den ansässigen städtischen Einrichtungen, wie der Realschule Am Stadtpark, der Begegnungsstätte Doktorsburg und der Einrichtung der JobService Leverkusen gGmbH, als grüner Aufenthaltsraum und Verbindungsweg in angrenzende Gebiete. Über den Stadteingang Rathenaustraße sowie Fuß- und Radwegebeziehungen unter der Bahntrasse hindurch ist der Stadtpark vor allem mit dem Stadtzentrum eng verknüpft. Insbesondere durch die Realschule besteht ein reger Schülerverkehr ins östliche Stadtzentrum bzw. zum südöstlich angrenzenden ÖPNV-Knotenpunkt.

Der angrenzend stark verkehrsgeprägte Stadtraum rund um den Bahnhof Leverkusen-Mitte führt einerseits zu einer sehr guten verkehrlichen Anbindung des Stadtparkes. Gleichzeitig ist dieser jedoch durch die Zäsur der Bahntrasse und die Stadtautobahn vom Zentrum getrennt und oft wenig belebt. Die weitgehend unattraktiven querenden Verbindungen für Fußgänger und Radfahrer zwischen dem Bahnhof Leverkusen-Mitte bzw. der City und dem Stadtpark werden ihrer wichtigen Verbindungsfunktion nicht gerecht und verstärken die Trennung zusätzlich.

Trotz der vielfältig ansässigen Nutzungen und Verbindungen zu angrenzenden Gebieten fehlt es dem Stadtpark derzeit an Aufenthaltsqualität und erlebbaren Nutzungen. Die nördlich gelegenen Sportanlagen des Fußballvereins Bayer 04 Leverkusen sind öffentlich nicht zugänglich. Vor allem der Bereich des ehemaligen Sportplatzes (Nutzungsaufgabe Mitte 2018) im Stadtpark befindet sich in mangelhaftem Zustand ohne adäquate Nutzung. Hauptsächlich, weil dieser heute nachgefragte „freie“ Sportangebote nicht darstellen kann, ist eine zukunftsorientierte Nutzung in bisheriger Form nicht möglich.

Rahmenbedingungen im Zentrum Wiesdorf

Im Erholungshauspark und im Neuland-Park gibt es Spielplätze für Kinder. Außerdem sind Spielmöglichkeiten in der Grünfläche am Kaiserplatz vorhanden. Für weitere sportliche Aktivitäten können der Bolzplatz an der Hauptstraße, der Skatepark Stelzenautobahn und die Slackline-Anlage auf der Grünfläche hinter dem Forum genutzt werden. Neben dem kulturellen Angebot des Forums können die Lehrveranstaltungen der städtischen Musikschule als kulturelles Freizeitangebot genutzt werden.

Der „Grüne Bogen“, der Wiesdorf umgibt, und die historischen Parkanlagen stellen einen bedeutenden Standortvorteil für den Stadtteil dar. Trotz der Vielzahl an Grün- und Freizeitflächen fehlen jedoch vor allem Verbindungen der Flächen im Bereich der City. Gezielte Freizeitangebote mit attraktiven Aufenthalts- und Verweilmöglichkeiten – vorrangig in zentralen Lagen – wären Maßnahmen, die das Freizeit- und Erholungsangebot in Wiesdorf ausbauen könnten.



Grünstruktur im Untersuchungsraum

Leitbild und Ziele





Kein Handlungskonzept ohne Zielrichtung! Nur durch die Formulierung gemeinsam definierter Ziele und eines Leitbildes erhält ein Maßnahmenkonzept die erforderliche Ausrichtung. Ob und wie die Entwicklungsziele am Ende des Umbauprozesses erreicht werden konnten, ist ein wesentlicher Gradmesser für die Nachhaltigkeit und den Erfolg eines Integrierten Handlungskonzeptes.

Das folgende Kapitel baut auf den Stärken und Schwächen auf und formuliert Ziele, die nach dem Motto „Stärken stärken und Schwächen schwächen!“ die Grundlage für die Maßnahmen bilden. Das Leitbild dient als Richtschnur und schärft die Aussagekraft des Konzeptes.

In Wiesdorf stehen im Wesentlichen drei Themen im Fokus: Zum einen die verbesserte soziale Integration, um der aktuellen Schieflage entgegenzuwirken. Zum anderen geht es um die städtebauliche Integration von Verkehrsinfrastruktur und - damit eng verknüpft - um die Überwindung von Barrieren, die charakteristisch für Wiesdorf sind.

Leitbild und Ziele

Das Integrierte Handlungskonzept soll einen wesentlichen Beitrag dazu leisten, die Vielfalt, die Dynamik, die Besonderheiten und die Qualitäten Wiesdorfs auszubauen sowie sichtbar und erlebbar zu machen. Die Rolle Wiesdorfs als Stadtzentrum von Leverkusen soll deutlich besser als bisher zur Geltung kommen. Hierzu sollen auch die positiven Entwicklungen der jüngeren Vergangenheit und die aktuell laufenden Prozesse genutzt werden.

Das formulierte Leitbild baut auf der Analyse des Plangebietes und den darin herausgearbeiteten Charakteristika auf. Getragen wird es vom Verständnis von einer lebendigen, durch verschiedene Nutzungen geprägten Innenstadt, die Bewohnern und Besuchern eine Fülle von Möglichkeiten eröffnet, städtebauliche Reize bietet, gut erreichbar ist und wo Vertrautes und Fremdes erlebbar werden.

Wiesdorf wird heute vor allem geprägt durch seine räumlich klar eingefasste Lage und ein über Jahrzehnte gewachsenes enges Nebeneinander unterschiedlicher Funktionen, das zu spannenden Gegensätzen führt. Zu nennen sind vor allem

- die hervorragende verkehrliche Lage, die zugleich zu Belastungen führt
- das städtebauliche Leitbild der 1970er Jahre, das starke Zeichen setzt aber auch Zäsuren schafft
- einen Altstadtbereich, der stellenweise Bezüge zu dem historischen Wiesdorf aufweist und dessen Bausubstanz mitunter sanierungsbedürftig ist
- demografische und soziale Herausforderungen: ein wachsender Anteil alter Bewohner und sehr hohe Arbeitslosen- und Ausländeranteile; gleichzeitig ist der Wohnungsmarkt von einer starken Nachfrage und einer geringen Leerstandsquote geprägt
- räumlich, teils nicht optimal integrierte Bildungs-, Sozial-, Freizeit- und Sporteinrichtungen, die zwar ein breites Angebot bereithalten, aber einer Auffrischung bedürfen und für den allgemeinen Bedarf geöffnet werden müssen
- ein sich im Wandel befindlicher Einzelhandel, der sich zum Teil neu aufgestellt hat, bei dem aber weitere Veränderungen anstehen

- die Nähe zum CHEMPARK Leverkusen, die Prosperität anzeigt, aber einige Nutzungsoptionen stark reglementiert.

Vor diesem Hintergrund werden Ziele formuliert und daraus ein Leitbild abgeleitet (siehe Karte Leitbild). Es stellt die Richtschnur und die Ausrichtung für die Maßnahmen des InHK dar. Diese werden im Bericht in thematisch sortierten Projektgruppen dargestellt. Der Leitgedanke ist, das enge Neben- bzw. Miteinander unterschiedlicher Nutzungen zu qualifizieren, Verbindungen zu stärken sowie die vorhandenen Angebote zu verbessern und bedarfsgerecht auszubauen.

Aus Verkehrsinfrastruktur wird ein Kristallisationspunkt für Wiesdorf!

Die Infrastruktur für den ÖPNV rund um den Bahnhof Leverkusen-Mitte soll umfassend modernisiert werden, um deren Angebote attraktiver zu machen. Diese sollen nicht nur auf den neusten Stand gebracht werden, sondern optimal miteinander verknüpft werden und Vorbild sein für einen modernen, umweltgerechten, schnellen und städtebaulich integrierten öffentlichen Nahverkehr. Der Bahnhof soll so zu einem Kristallisationspunkt werden, von dem nicht nur die Innenstadt sondern auch die Gesamtstadt profitiert. Durch die Verbesserung vieler Angebotsfacetten soll die Nutzung umweltfreundlicher Verkehrsmittel attraktiver werden. Zentrale Projekte sind ein neues Bahnhofsgebäude, der Ausbau der Gleisanlagen für den RRX, ein attraktives Busterminal sowie der Mobility Hub zur Verknüpfung aller Verkehrsträger.

Wiesdorf mit starken Angeboten für Integration, Sport, Kultur und Bildung!

Die Mitte Wiesdorfs wird wesentlich durch eine Vielzahl von Sozial-, Sport-, Kultur- und Bildungseinrichtungen geprägt, die vielfältige Angebote bereithalten. Viele von ihnen sind baulich und funktional in die Jahre gekommen, weisen dringenden Sanierungsbedarf auf oder sind nicht optimal in die Innenstadtquartiere integriert. Dabei verlangt die demografische und soziale Situation in Wiesdorf

Leitbild und Ziele

besonders geeignete Gemeinbedarfsangebote im Quartier. Sie müssen sich zukünftig deutlich stärker öffnen, um von allen Bevölkerungsgruppen - insbesondere denen, denen sie zugute kommen sollen - wahrgenommen und genutzt zu werden. Die teilweise periphere und damit oft schlecht erreichbare Lage der vorhandenen Einrichtungen verlangt bessere Anbindungen und zum Teil Standortverlagerungen. Darüber hinaus ist das Spektrum der Angebote besser miteinander zu vernetzen.

Daher liegt bei der Stadteilerneuerung von Wiesdorf ein besonderer Schwerpunkt im sozialen Bereich des Integrierten Handlungskonzeptes. Die Einrichtungen sollen an aktuelle Ansprüche angepasst und stärker für das städtische Leben geöffnet werden, um einen besseren Beitrag für ihre Nutzer sowie Bewohner und Besucher der Innenstadt bieten zu können. Hier sind zwei Beispiele zu nennen: So soll im zukünftigen Quartierstreiffpunkt Dönhoffstraße/

Alte Feuerwache eine Anlaufstelle entstehen, die sich nicht nur an die Grundschüler der beiden Schulen richtet, sondern Angebote für alle Quartiersbewohner bereithält. Die heute abgelegene und sanierungsbedürftige Jugendwerkstatt soll im Stadtpark eingerichtet und mit den dortigen Angeboten vernetzt werden. Darüber hinaus wird der Stadtpark aufgewertet, in Teilen neu gestaltet und besser angebunden, so dass sich der gesamte Bereich mit seinen vorhandenen und den neuen Einrichtungen zukünftig freundlich und offen präsentiert.

Das Geschäftszentrum Leverkusens ausbauen, das Zentrum qualifizieren!

Der Einzelhandel durchläuft momentan, und das nicht nur in Wiesdorf, einen besonders starken Wandel. Mit dem Bau der Rathaus-Galerie haben sich ganz neue Entwicklungschancen ergeben, die auf den gesamten Geschäftsbe-



Räumliches Leitbild

Leitbild und Ziele

reich ausstrahlen. Ziel ist, den Geschäftsbereich zwischen Bahnhof und Luminaden wieder durchgehend zu einem Geschäftsquartier mit unterschiedlichen Angeboten und Qualitäten zu entwickeln.

Maßnahmen im Bereich Einzelhandel sind im Wesentlichen durch private Akteure zu tätigen und sollen durch die öffentliche Hand positiv begleitet werden.

Wiesdorf als buntes Wohnquartier

Die Wiesdorfer Innenstadt war schon seit jeher Wohnstandort. Ihre verkehrsgünstige Lage, die vorhandenen Infrastrukturangebote sowie die Nähe zu Grünflächen und zu den größten Arbeitgebern in der Stadt schaffen gute Wohnbedingungen. Deshalb soll der allgemein zu beobachtende Trend zum Wohnen in der Innenstadt genutzt und ein attraktives, differenziertes und „buntes“ Wohnungsangebot geschaffen werden. Hierbei soll ein besonderes Augenmerk auf die Altstadt gelegt werden, wo noch ein nennenswerter Instandsetzungs- und Modernisierungsbedarf besteht. Die beschriebene demografische und soziale Ausgangslage sowie die Entwicklung des lokalen Wohnungsmarktes erfordern zudem sozial- und altengerechte Wohnraumangebote.

Entsprechende Maßnahmen sind der Projektgruppe Planungen (u. a. Studie Entwicklungspotenziale Wohnen) zugeordnet. Darüber hinaus besteht über das geplante Fassaden- und Hofprogramm ein Förderangebot für Immobilienbesitzer zur Aufwertung ihrer Gebäude. Zudem entwickelt der freie Markt Wohnprojekte, wie die gerade fertiggestellten Wohngebäude an der Niederfeldstraße zeigen.

Stadtbild aufwerten, Zäsuren überwinden und Verbindungen schaffen

Das oftmals abweisend wirkende, von Verkehrsbändern durchschnittene Stadtbild soll sukzessive aufgewertet werden. Hierzu sollen Projekte initiiert werden, die die städtebauliche Qualität steigern, besondere Plätze herausstellen, Verbindungen schaffen und Zäsuren überwinden.

Wo möglich sollen Verkehrsräume, wie am ZOB, in attraktive Stadtbausteine umgewandelt werden. Zudem gilt es die fußläufige Vernetzung zwischen relevanten Punkten der Stadt einladender zu gestalten.

Als eine der zentralen Verbindungen, die mit dem InHK herausgearbeitet werden sollen, ist die Verbindung von Ost nach West zu nennen: Es gilt, die Verbindung Wiesdorf-Ost über den ZOB und die Hauptstraße bis zum Rhein aufzuwerten und als Achse herauszuarbeiten. Hier entstehen durch ein ganzes Bündel von Maßnahmen Projekte und Trittsteine, die diese Achse qualifizieren.

Maßnahmen zur Gestaltaufwertung und Verbindung sind in der Projektgruppe städtebauliche, gestalterische Projekte zusammengefasst. Für besonders bedeutende Entwicklungsmaßnahmen wie z. B. am ZOB sind vorhergehende Planungen bzw. Wettbewerbe angedacht bzw. wurden bereits durchgeführt.

Stadtentwicklung als Aufgabe der Stadtgesellschaft

Das InHK soll von Fachleuten, Akteuren sowie der Öffentlichkeit der Stadt gemeinsam erarbeitet werden. Es sollen alle Bevölkerungsschichten und Gruppen angesprochen werden (alteingesessene Wiesdorfer, Neuhinzugezogene, Bewohner mit Migrationshintergrund etc.). Gleiches gilt für die Umsetzungsphase. Stadtentwicklung soll dabei zu einer Gemeinschaftsaufgabe werden, die Identifikation der Menschen mit ihrer Stadt soll dauerhaft verbessert werden.

Räumlich zielt das InHK auf eine Verbindung des Einzelhandelsschwerpunkts im Osten des Untersuchungsbereichs mit dem bislang wenig beachteten Freizeitschwerpunkt am Rheinufer ab. Über verschiedene Maßnahmen werden Trittsteine entwickelt, die den Besucher über den Wiesdorfer Platz und die Hauptstraße in Richtung Rhein führen sollen. Neben dieser zentralen Ost-West-Verbindung sollen über Nord-Süd-Verbindungen zentrale Einrichtungen der Freizeit, der Bildung und der Arbeit eine stärkere Anknüpfung erfahren. Über Brückenschläge soll der neue Kristallisationspunkt Wiesdorfs, der Bereich rund um den Bahnhof Leverkusen-Mitte (sogenannte Innenstadt-Ost), besser

Leitbild und Ziele

angebunden werden und die Anknüpfung des Stadtparks, einem bedeutenden Baustein mit Einrichtungen für Freizeit und Bildung, verstärken. Über die Dhünnaue und den Neuland-Park besteht eine übergeordnete Grünverbindung, die aufgrund des integrierten Radwegs der gesamtstädtischen Anbindung Wiesdorfs dient.



Projekte und Maßnahmen





Im folgenden Kapitel sind die Projekte und Maßnahmen aufgeführt, das Kernstück des Handlungskonzeptes. Räumlich verteilen sie sich auf den gesamten Untersuchungsraum, konzentrieren sich allerdings aufgrund des Umfangs der Maßnahmen um den ZOB im Bahnhofsbereich. Die Projekte sind hinsichtlich ihrer thematischen Ausrichtung, Trägerschaft, des Zeithorizonts und der finanziellen Eckdaten gegliedert. Neben übersichtlichen Darstellungen der Gesamtmaßnahme finden sich zu jeder Maßnahme auf den Projektblättern detaillierte Angaben über die Ausgangssituation, die Ziele sowie den eigentlichen Inhalten der Projekte. Darüber hinaus sind Planungs- und Umsetzungshorizonte aufgeführt.

Die Projektblätter stellen die Maßnahmen verständlich und in einem angemessenen Detaillierungsgrad dar. Sie lassen bei den mittelfristig angesetzten Projekten genügend Spielraum für deren Realisierung. Weitere Details, die für eine Einordnung einzelner Maßnahmen erforderlich sind, sowie Grundlagen der Kostenermittlungen finden sich im Anhang.

Projekt- und Kostenübersicht

Das InHK gliedert sich in einen ersten und einen zweiten Gesamtantrag. Die Projekte des ersten Gesamtantrags sind Bestandteil der STEP 2017 – 2022, andere Projekte ab 2023 sind Bestandteil eines zweiten Gesamtantrags. Das Paket der Projekte wird so in zwei Förderperioden aufgeteilt, wobei sich die Projekte des 2. Gesamtantrages in einem frühen Planungsstadium befinden. Diese Aufteilung ist zum einen dem Umfang der Maßnahme geschuldet, zum anderen der Zeitspanne, die allein für die Umsetzung der Maßnahmen im Zusammenhang mit dem Umbau des RRX-Haltepunktes erforderlich ist. Die Projekte sind zudem nach Prioritäten, d. h. in der Reihenfolge ihrer Dringlichkeit eingeordnet. Es gelten die folgenden zeitlichen Zielvorstellungen:

- Gesamtantrag 1, Priorität A: Antragstellung bis 2018
- Gesamtantrag 1, Priorität B: Antragstellung bis 2021
- Gesamtantrag 2, Priorität C: Antragstellung ab 2022
- Gesamtantrag 2, Priorität D: Antragstellung ab 2025.

Ausnahmen von dieser Einteilung bilden Projekte, deren Planungsphasen in vorhergehenden Zeiträumen liegen, wie z. B. Qualifizierungsverfahren zur Innenstadt-Ost oder zum Bahnhofsgebäude. Zum Verständnis der Tabellen und der Maßnahmenblätter dienen die folgenden Erläuterungen:

- Die Förderrichtlinien beziehen sich auf die Städtebauförderrichtlinien des Landes Nordrhein-Westfalen. Dabei werden „Projektfamilien“ (1 - 6) definiert.
- Die Zeitangaben verweisen auf den vorgesehenen Beginn der Maßnahme. Dabei wird in der Regel unterschieden zwischen den erforderlichen Planungen und Vorplanungen und dem eigentlichen Beginn der Baumaßnahme, der „Umsetzung“.
- Die „Gesamtkosten“ beinhalten sämtliche Kosten des Projektes inklusive z. B. privater Anteile, Kosten die durch andere Förderprogramme finanziert werden oder nicht förderfähige Anteile.
- Der Begriff „Förderhöhe“ beinhaltet die Städtebauförderung, für die eine Förderung angestrebt wird. Der „Eigenanteil“ umfasst die Summe, die die Stadt Leverkusen aufzubringen hat. Die Förderquote für Leverkusen beträgt zum Zeitpunkt der InHK-Erstellung 80 %, 20 % muss die Stadt i. d. R. als Eigenanteil tragen.

- Es sind nicht alle Kosten „zuwendungsfähig“. So ist z. B. die Errichtung von Stellplätzen durch die Stadt zu finanzieren, da diese Kosten durch eine Bewirtschaftung wieder eingenommen werden können.
- In den Maßnahmenblättern sind zum Teil die Beiträge zum Kommunalabgabengesetz (KAG) aufgeführt, die von den Anliegern zu tragen sind und ebenfalls nicht zuwendungsfähig sind.

Zur Vorbereitung des InHK zum Stand 2016 wurden vier Grundlagenplanungen erarbeitet. Die Förderanträge wurden bereits 2016 eingereicht.

Rahmenplan Bahnhof Leverkusen-Mitte: Im Zusammenhang mit den Planungen zur Umgestaltung des ZOB wurde 2016 eine Rahmenkonzeption für den Bereich Innenstadt-Ost (Forum bis Manforter Straße) erstellt, um die städtebaulichen Potenziale dieses wichtigen Stadtgebietes herauszuarbeiten. Die Erkenntnisse sind in das InHK eingeflossen.

Verkehrskonzept zur Rahmenplanung Bahnhof Leverkusen-Mitte: Mit dem Verkehrskonzept wurden 2016 die Aussagen der Rahmenplanung Bahnhof Leverkusen-Mitte verkehrstechnisch auf ihre Machbarkeit hin überprüft und Handlungsempfehlungen aufgezeigt.

Wettbewerb Überdachung Busbahnhof: Auf der Grundlage des Rahmenplanes Bahnhof Leverkusen-Mitte und verkehrstechnischer Planungen hat die Stadt Leverkusen 2016 einen Wettbewerb zur Gestaltung des Daches zum ZOB Wiesdorf durchgeführt, um eine städtebaulich und architektonisch angemessene Planung zu erhalten und im Ergebnis einen repräsentativen und qualitätsvollen Übergang vom Bahnhof ins Zentrum Wiesdorf zu erzielen.

Einzelhandelskonzept Leverkusen (anteilig für Wiesdorf): Die Stadt arbeitet kontinuierlich daran, dass die City wettbewerbsfähig und zukunftsfähig bleibt. 2015 hat die Stadt mit externer Unterstützung die Erarbeitung eines gesamtstädtischen Einzelhandelskonzeptes begonnen, aus dem erste Erkenntnisse in das InHK Wiesdorf eingeflossen sind. Am 18.12.2017 hat der Rat der Stadt das Einzelhandelskonzept Leverkusen beschlossen.

	Titel	Kosten in Euro	förderfähiger Anteil/Träger	Summe Förderung	Eigenanteil	Priorität
1	Planungen					
	Wettbewerb Überdachung Busbahnhof	62.000	62.000	49.600	12.400	
	Rahmenplan Bahnhof Leverkusen Mitte	37.100	37.100	29.680	7.420	
	Verkehrskonzept zur Rahmenplanung Leverkusen Mitte	20.000	20.000	16.000	4.000	
	Einzelhandelskonzept Leverkusen (anteilig für Wiesdorf)	9.100	9.100	7.280	1.820	
1.1	Integriertes Handlungskonzept	140.000	140.000	112.000	28.000	A
1.2	Verkehrsgutachten Wiesdorf-West	70.000	70.000	56.000	14.000	A
1.3	Entwicklungsstudie Niederfeldstraße	30.000	30.000	24.000	6.000	A
1.4	Handbuch Gestaltung öffentlicher Raum/Beleuchtungskonzept	80.000	80.000	64.000	16.000	A
1.5	Marketingkonzept/Öffentlichkeitsarbeit	100.000	100.000	80.000	20.000	B
1.6	Studie Entwicklungspotenziale Luminaden	100.000	100.000	80.000	20.000	B
1.7	Qualifizierungsverfahren Innenstadt Ost - Bahnhof	180.000	180.000	144.000	36.000	B
1.8	Energetisches Quartierskonzept	50.000		KFW		B
1.9	Entwicklungsstudie Stadtrand Südwest	50.000	50.000	40.000	10.000	C
1.10	Studie Entwicklungspotenziale Wohnen	50.000	50.000	40.000	10.000	C
2	Instrumente					
2.1	Projektsteuerung	1.300.000	1.300.000	1.040.000	260.000	B
2.2	Stadtteilmanagement	500.000	500.000	400.000	100.000	A
2.3	Quartiersarbeit	375.000	375.000	300.000	75.000	A
2.4	Verfügungsfonds	600.000	400.000	320.000	80.000	B
2.5	Hof- und Fassadenprogramm	1.000.000	500.000	400.000	100.000	B
2.6	Flächen- und Leerstandsmanagement	100.000	100.000	80.000	20.000	B
3	Infrastruktur Verkehr					
3.1	Umbau Busbahnhof/Überdachung (Bauphase 1)	9.232.000	2.864.000	2.290.000	574.000	A
3.2	Umbau/Erweiterung Gleisanlagen RRX (Bauphase 2)			DB		A
3.3	Umbau Busbahnhof/Mobility Hub (Bauphase 3)	3.400.000	3.400.000	2.720.000	680.000	C
3.4	Umgestaltung Vorplatz Forum	2.130.000	2.130.000	1.704.000	426.000	C
3.5	Erschließungsstraße Neues Postgelände/Bahnhof	390.000	39.000	31.200	7.800	C
3.6	Umgestaltung Zugang ZOB/Bahnhof	280.000	potenziell Förderung ÖPNV oder ggf. Nahmobilität			D
4	Infrastruktur Gemeinbedarf					
4.1	Quartierstreffpunkt Dönhoffstraße/Alte Feuerwache	11.500.000	11.500.000	9.200.000	2.300.000	A
4.2	Ort der Generationen/Werkstatt für Bildungs- und Beschäftigungsmaßnahmen	6.000.000	6.000.000	4.800.000	1.200.000	B
4.3	Umgestaltung Wilhelm-Dopatka-Stadtpark	2.610.000	2.560.000	2.048.000	512.000	C
4.4	Realschule Am Stadtpark	5.000.000	5.000.000	4.000.000	1.000.000	B/C
4.5	Begegnungsstätte Doktorsburg	800.000	800.000	640.000	160.000	C
5	Städtebauliche, gestalterische Projekte					
5.1	Aufwertung Wiesdorfer Platz/Funkenplätzchen	255.000	255.000	204.000	51.000	A
5.2	Umgestaltung Van't-Hoff-Straße/Clemens-Winkler-Platz	320.000	320.000	256.000	64.000	C
5.3	Aufwertung Hauptstraße/St. Antonius/Anbindung Rhein	320.000	320.000	256.000	64.000	C
5.4	Umgestaltung Umfeld Herz-Jesu-Kirche	1.430.000	1.430.000	1.144.000	286.000	B
5.5	Aufwertung Spielplatz Erholungshauspark	150.000	150.000	120.000	30.000	B
5.6	Anbindung Stadtpark/Aufwertung Verbindungen	300.000	300.000	240.000	60.000	C
5.7	Neugestaltung Friedrich-Ebert-Straße, Anschluss City C	490.000	490.000	392.000	98.000	C
5.8	Umgestaltung Breidenbachstraße	1.000.000	360.000	288.000	72.000	C
5.9	Aufwertung Anbindung Kolonie, Bereich Wöhlerstraße	240.000	240.000	192.000	48.000	D
5.10	Anbindung Innenstadt Ost, Brückenschläge	370.000	370.000	296.000	74.000	D
6	Städtebau: Private Investitionen					
6.1	Neubau Pronova BKK	ca. 35.000.000				A
6.2	Aufwertung Erholungshauspark	n.n.				A
6.3	Bebauung Bereich westliche Niederfeldstraße	ca. 20.000.000				A
6.4	Neubau Gemeindezentrum/Pavillons Herz-Jesu-Kirche	ca. 5.000.000				A
6.5	Umbau/Sanierung City C	ca. 100.000.000				B
6.6	Bebauung Bereich östliche Niederfeldstraße	n.n.				B
6.7	Entwicklung Postgelände	ca. 65.000.000				B
6.8	Neubau Bahnhofsgebäude	ca. 5.500.000				C
6.9	Entwicklung Ganser Gelände	ca. 60.000.000				C
6.10	Revitalisierung: Sanierung Luminaden	ca. 90.000.000				C
6.11	Bauliche Ergänzungen Busbahnhof	n.n.				D
	Summe	51.070.200	42.631.200	34.103.760	8.527.440	-

Maßnahmenübersicht



- 1. Gesamtantrag
- 2. Gesamtantrag



1. Planungen

- 1.1 Integriertes Handlungskonzept
- 1.2 Verkehrsgutachten Wiesdorf-West
- 1.3 Entwicklungsstudie Niederfeldstraße
- 1.4 Handbuch Gestaltung öffentlicher Raum/Beleuchtungskonzept
- 1.5 Marketingkonzept/Öffentlichkeitsarbeit
- 1.6 Studie Entwicklungspotenziale Luminaden
- 1.7 Qualifizierungsverfahren Innenstadt Ost - Bahnhof
- 1.8 Energetisches Quartierskonzept
- 1.9 Entwicklungsstudie Stadtrand Südwest
- 1.10 Studie Entwicklungspotenziale Wohnen



Fachplanungen, Gutachten oder wettbewerbliche Verfahren dienen der Vorbereitung, der Vertiefung und der Qualifizierung von Projekten und Themen. Sie fördern die Qualität bei der Umsetzung und stehen dafür, dass optimale Lösungen erarbeitet werden, die sich nachhaltig auf den Stadtteil auswirken.

Einzelne, vorbereitende Verfahren und Wettbewerbe sind den Projekten zugeordnet und finden sich nicht in diesem Kapitel. So z. B. die Verfahren zum Umbau des Busbahnhofes, die Werkstatt und der Wettbewerb zu den Projekten im Stadtpark oder die Wettbewerbe im Bereich Herz-Jesu-Kirche sowie Quartierstreffpunkt Dönhoffstraße/ Alte Feuerwache.

1.1_Integriertes Handlungskonzept

Förderrichtlinie Nr. 9

Projektträger

Stadt Leverkusen

A/1

Priorität/Gesamtantrag

Zeitraum Planung

2016-2018

Gesamtkosten

140.000 Euro

Förderhöhe/Eigenanteil

112.000/28.000 Euro

Das InHK analysiert die städtebauliche Ausgangslage im Fördergebiet und erarbeitet eine langfristige Entwicklungsstrategie mit einer Vielzahl von Teilmaßnahmen, Planungen und Instrumenten. Ziel ist eine nachhaltige Stärkung der Innenstadt und deren Umgebung. Das Konzept ist Voraussetzung für eine Aufnahme des Plangebiets in die Städtebauförderung, um die Umsetzung der Maßnahmen mit finanzieller Unterstützung des Bundes und des Landes NRW zu ermöglichen.



Projektübersicht InHK

1.2_Verkehrsgutachten Wiesdorf-West

Förderrichtlinie Nr. 9

Projektträger

Stadt Leverkusen

A/1

Priorität/Gesamtantrag

Zeitraum Planung

ab 2018

Gesamtkosten

70.000 Euro

Förderhöhe/Eigenanteil

56.000 Euro/14.000 Euro

Ausgangslage

- In Wiesdorf-West liegen in bevorzugter Lage einige bislang nicht oder minder genutzte Flächen, die zukünftig städtebaulich und durch Investoren entwickelt werden könnten bzw. sollen. Für einige dieser Flächen existiert bereits ein Bebauungsplan und/oder es gibt Konzeptideen für eine (neue) Nutzung.
- Die Verkehrsstraßen und Knotenpunkte in Wiesdorf-West sind bereits heute stark ausgelastet, zu Spitzenzeiten auch überlastet.
- Durch die Ansiedlung weiterer Nutzungen nehmen die verkehrlichen Belastungen zu und verschärfen die heute schon kritische Situation.
- Konkrete, großflächige Ansiedlungsvorhaben, z. B. für den Bereich Postgelände südlich des Bahnhofs, erfordern darüber hinaus ein zeitnahes Handeln.

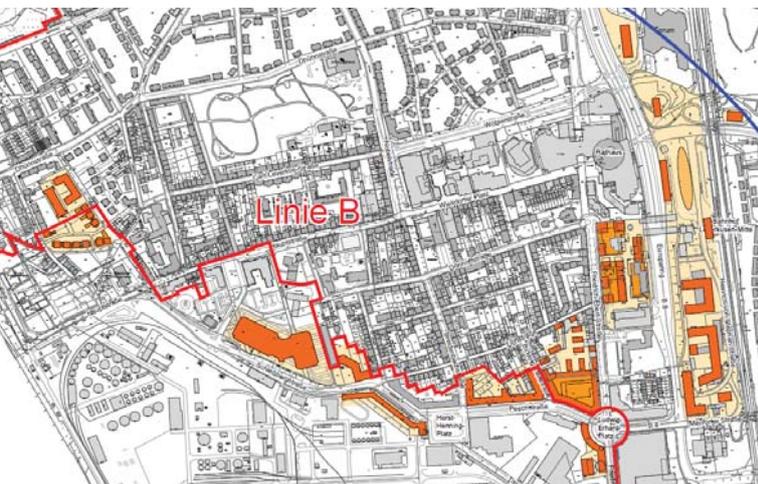
Entwicklungsziele

- In einer Verkehrsuntersuchung sollen infrastrukturelle Rahmenbedingungen und Maßnahmen für die zukünftige städtebauliche und verkehrliche Entwicklung in Wiesdorf-West formuliert werden.

Projektbeschreibung

In einer verwaltungsinternen Grundlagensammlung hat der Fachbereich Stadtplanung alle wesentlichen Daten und Informationen zu den potentiellen Entwicklungsflächen zusammengetragen und analysiert. Hierzu wurden Parameter herangezogen wie Größe, Aussagen im InHK, derzeitige Nutzung, Aussagen der verbindlichen Bauleitplanung sowie des gesamtstädtischen Seveso-II-Konzeptes. Darauf aufbauend wurde eine erste Einschätzung zu möglichen Nutzungen und Nutzungsintensitäten abgeleitet aus den Bebauungsplänen und vorhandenen Konzepten abgegeben.

Diese Einschätzung soll dem zu erstellenden Verkehrsgutachten als Grundlage dienen. Dort ist zu prüfen, wie sich die relevanten Flächen unter verkehrlichen Aspekten entwickeln lassen, und ob sich bereits vorhandene Konzepte und Studien umsetzen lassen. Es gilt, das bestehende Verkehrsnetz zu analysieren, die zukünftige Auslastung von Knotenpunkten zu prognostizieren und die Anforderungen an die Erschließung zu definieren.



Potenzialflächen im Untersuchungsbereich, unverbindliche Bebauungsstruktur



Stau auf der Rheinallee

1.3_Entwicklungsstudie Niederfeldstraße

Förderrichtlinie Nr. 9

Projektträger

Stadt Leverkusen

A/1

Priorität/Gesamtantrag

Zeitraum Planung

2018-2019

Gesamtkosten

30.000 Euro

Förderhöhe/Eigenanteil

24.000 Euro/6.000 Euro

Ausgangslage

- Östlich der Niederfeldstraße, am Rande Wiesdorfs, befinden sich eine Brachfläche sowie mindergenutzte, unbebaute Grünflächen.
- Die Fläche befindet sich überwiegend in der Planungszone 1 des Seveso-II- Konzeptes. Schutzbedürftige Nutzungen (z. B. Wohnen) sind hier unzulässig.
- Für die Bebauung des Gebietes bestanden Pläne zur Entwicklung eines Mischgebietes, die aufgrund des gesamtstädtischen Seveso-II-Konzeptes keine Umsetzung erfuhren. Im Rahmen der Landesgartenschau 2005 wurde ein Wegesystem (Erschließungsansatz) geschaffen, auf welchen zurückgegriffen werden kann.
- Der Bereich westlich der Niederfeldstraße mit Lage in der Planungszone 2 des Seveso-II-Konzeptes wird seit 2017 durch einen Investor mit hochwertiger Wohnbebauung (Eigentumswohnungen) entwickelt.



Lageplan

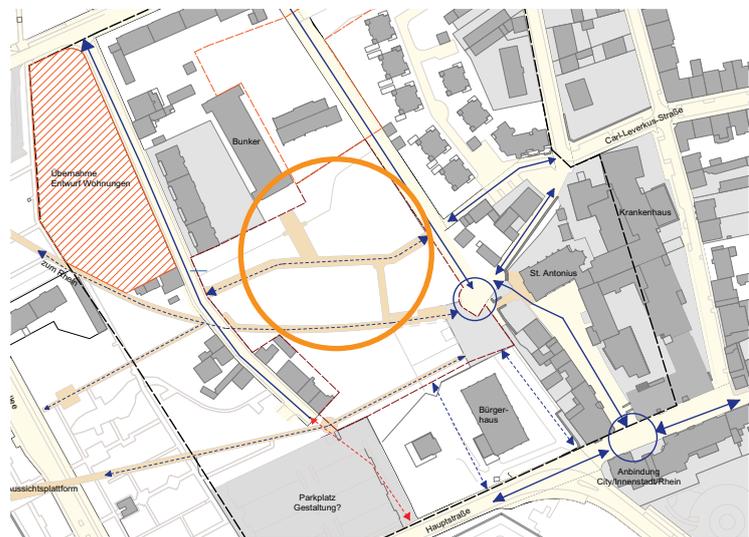
Entwicklungsziele

- Inwertsetzung der insgesamt sehr attraktiven Flächen in Rheinnähe.

Projektbeschreibung

Da die östliche Fläche an der Niederfeldstraße innerhalb der Planungszone 1 des Seveso-II-Konzeptes liegt, konnten die ursprünglichen Entwürfe zur Entwicklung eines Mischgebietes nicht verfolgt werden. Angesichts der erforderlichen Neuausrichtung und Inwertsetzung der Fläche östlich der Niederfeldstraße ist eine Betrachtung mittels einer Entwicklungsstudie vorgesehen, zur Klärung der Entwicklungsfragen im Städtebau, der Freiraumentwicklung und gestalterischen Vernetzung in Richtung Rhein und Innenstadt.

Für die zu untersuchende Fläche ist zu prüfen, wie dort bauliche Entwicklungen zu realisieren sind und welche Nutzungen in Frage kommen. Dabei sollen auch angrenzende, teils mindergenutzte Flächen einbezogen werden. Der gesamte Bereich soll für eine attraktive, zukünftige Entwicklung vorbereitet werden. Darüber hinaus besteht ein wichtiges Ziel der Untersuchung, zu prüfen, wie die Anbindung an die Hauptstraße und zum Rhein erfolgt, damit das neue Quartier zukünftig die Rolle eines wichtigen Trittsteins im Stadtgefüge spielt. Die Betrachtung des Umfeldes wird unter Beteiligung von Anliegern, Geschäftsleuten und Immobilienbesitzern im weiteren Verfahren im Projekt 5.3 weiter konkretisiert.



Bereich östliche Niederfeldstraße und Umfeld, Planbereich mit Vernetzung (im Entwurf)

1.4_Handbuch Gestaltung öffentlicher Raum/Beleuchtungskonzept

Förderrichtlinie Nr. 9

Projektträger

Stadt Leverkusen

A/1

Priorität/Gesamtantrag

Zeitraum Planung

ab 2019

Gesamtkosten

80.000 Euro

Förderhöhe/Eigenanteil

64.000 Euro/16.000 Euro

Ausgangslage

- Das Erscheinungsbild der Leverkusener Innenstadt ist heterogen, es besteht ein Widerspruch von räumlichen, baulichen und funktionalen Aussagen.
- In Bezug auf die Gestaltung und Ausstattung verschiedener Teilbereiche der Stadt, insbesondere in der Fußgängerzone, sind Defizite erkennbar. Eine einheitliche Gestaltsprache ist nur teilweise zu erkennen.
- Es existiert ein im Jahr 2012 errichtetes Wegweisersystem zur Orientierung, welches im Rahmen der Immobilien- und Standortgemeinschaft (ISG) in Trägerschaft der Werbegemeinschaft City-Leverkusen vom Land gefördert wurde.
- Die Beleuchtungssituation weist einen einfachen Standard auf. Es ist kein konzeptioneller Ansatz bzgl. der Inszenierung von Stadträumen oder prägenden Gebäuden erkennbar.

Entwicklungsziele

- einheitliche Gestaltung des öffentlichen Raumes bzw. Definition typischer Straßenprofile und Materialien für unterschiedliche Bereiche
- vorhandene Qualitäten sind zu sichern
- stilvolle Gestaltung von innerstädtischen Straßenzügen, Promenaden und Platzsituationen, Illumination besonders prägnanter Bereiche, eine hochwertige Atmosphäre im Raum und ein damit verbundener Imagegewinn sowie eine Profilstärkung einzelner Geschäftsbereiche.

Projektbeschreibung

Die Erarbeitung eines Handbuchs zur Gestaltung und Beleuchtung der öffentlichen Räume dient dazu, die Leverkusener Innenstadt aufzuwerten. Es gilt grundsätzliche, gestalterische Leitlinien zu formulieren sowie raumtypische Qualitäten zu definieren, zu benennen und ortsbezogen herauszuarbeiten. Die unterschiedlichen Teilbereiche sollen dabei ihren Besonderheiten entsprechend herausgearbeitet werden. Bestehende Qualitäten sind zu berücksichtigen.



Eingang Fußgängerzone Wiesdorfer Platz

1.5_Marketingkonzept/Öffentlichkeitsarbeit

Förderrichtlinie Nr. 9

Projektträger

Stadt Leverkusen

B/1

Priorität/Gesamtantrag

Zeitraum Planung

ab 2020

Gesamtkosten

100.000 Euro

Förderhöhe/Eigenanteil

80.000 Euro/20.000 Euro

Ausgangslage

- Trotz der internationalen Bekanntheit Leverkusens als bedeutender Wirtschaftsstandort und als Sportstadt, mit hohem Freizeitwert durch die Lage am Rande des Bergischen Landes, ist das Image der Stadt und ihrer City eher negativ belegt.
- Mit dem InHK soll den aktuellen Missständen im Zentrum von Leverkusen begegnet und zahlreiche positive Entwicklungen in die Wege geleitet werden.

Entwicklungsziele

- Die Außendarstellung des Zentrum Leverkusens ist zu verbessern. In einem kooperativen Verfahren mit den Akteuren und Bürgern, gegebenenfalls mit externen Fachleuten, soll ein Marketingkonzept erarbeitet

werden, das ein neues Empfinden von Innenstadt möglich macht und deren Qualitäten in den Vordergrund stellt.

- Bestehende Initiativen und Ansätze sind zu integrieren.

Projektbeschreibung

Das Marketingkonzept ist mit Unterstützung eines externen Fachbüros und mit den Akteuren vor Ort zu erarbeiten. Die kooperative Erarbeitung soll dazu dienen, Projektpartner und Mitstreiter zu finden. Dabei sollen bestehende Initiativen aber auch die Stadtteilidentität gestärkt werden. Wichtigster Ansprechpartner seitens der Stadt Leverkusen ist diesbezüglich die Wirtschaftsförderung mit Unterstützung durch das Stadtteilmanagement.

Im Marketingkonzept soll es darum gehen, Projekte anzuschließen, die von den Akteuren der Stadt, maßgeblich den Händlern, Gewerbetreibenden, Gastronomen und den Immobilienbesitzern getragen werden. Aufbauend auf einer detaillierten Stärken-Schwächen-Analyse soll eine nachhaltige Strategie entworfen werden, die Aussagen zum Einsatz von Medien, zu Veranstaltungen und zu Marketingkampagnen enthält. Es geht um öffentlichkeitswirksame Maßnahmen und um die Außendarstellung. Denkbar sind eine Stadtteilzeitung und die Entwicklung eines Logos. Ein Schwerpunkt der Studie soll unter anderem auf dem Thema Gastronomiestandort Innenstadt liegen, mit dem Ziel der Aufwertung des Angebotes und der Qualifizierung und Positionierung vorhandener Betriebe. Gerade die Internationalität prägt den Stadtteil Wiesdorf. Im Rahmen des Marketingkonzeptes bzw. der Öffentlichkeitsarbeit ist zu prüfen, ob die migrationsbedingte Vielfalt, z. B. der schon heute vorhandenen Gastronomie, positiv beworben werden kann. In dem angemeldeten Projektbudget sind Kosten für die Öffentlichkeitsarbeit und die Umsetzung des Konzeptes enthalten. Darüber hinausgehende Kosten für die Umsetzung könnten z. B. über den Verfügungsfonds generiert werden.



Kolonie II Anna und Stadtzentrum

1.6_ Studie Entwicklungspotenziale Luminaden

Förderrichtlinie Nr. 9

Projektträger

Stadt Leverkusen

B/1

Priorität/Gesamtantrag

Zeitraum Planung

ab 2019

Gesamtkosten

100.000 Euro

Förderhöhe/Eigenanteil

80.000 Euro/20.000 Euro

Projektbeschreibung

In der Machbarkeitsstudie gilt es mit Hilfe einer Analyse die Schwachstellen und Ursachen für die massiven Defizite des Einkaufszentrums zu ergründen. Auf dieser Grundlage ist ein Maßnahmenkatalog mit kurz-, mittel- und langfristigen Zielstellungen zu entwickeln, auf deren Grundlage den Luminaden zu einer neuen Wettbewerbsfähigkeit verholfen werden kann. Dazu zählt neben der baulichen Überarbeitung auch die Entwicklung neuer Belegungs- und Marketingkonzepte. Aufgrund der komplexen Eigentümerstruktur ist darüber hinaus auch eine Umsetzungsstrategie zu entwickeln.

Denkbare Maßnahmen könnten die Öffnung des Centers zur Fußgängerzone über ein verändertes gastronomisches Angebot sein sowie eine Neubespielung und -strukturierung leerstehender Flächen. Zunächst ist die Einholung einer Expertise bzw. Erstellung einer Vorstudie geplant, die Nutzungsoptionen aufzeigen soll und die Einrichtung einer Projektgruppe vorsieht. Zu einem späteren Zeitpunkt soll eine Machbarkeitsstudie erstellt werden.

Ausgangslage

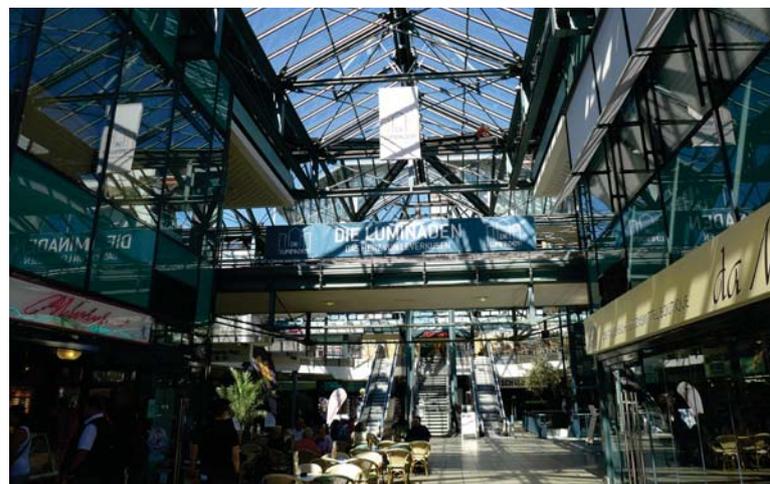
- langanhaltende Trading-Down-Tendenzen und vermehrte Leerstände sowie Fluktuation der Anbieter
- nicht mehr zeitgemäße bauliche und funktionale Struktur der Luminaden
- städtebauliche und ökonomische Schiefelage des Objektes verlangen eine grundlegende Neuaufstellung.

Entwicklungsziele

- bauliche und funktionale Qualifizierung
- Revitalisierung
- Sicherung und Stärkung des Einzelhandelsstandorts als wichtiger Baustein der westlichen Fußgängerzone.



Lageplan



Blick in das EG der Luminaden

1.7_ Qualifizierungsverfahren Innenstadt Ost - Bahnhof

Förderrichtlinie Nr. 9

Projektträger

Stadt Leverkusen

B/1

Priorität/Gesamtantrag

Zeitraum Planung

ab 2020

Gesamtkosten

180.000 Euro

Förderhöhe/Eigenanteil

144.000 Euro/36.000 Euro

Ausgangslage

- Die gewerblich genutzten Flächen südlich des Haltepunkts Leverkusen-Mitte verfügen über ein hohes Entwicklungspotenzial, verstärkt durch die Modernisierung des Busbahnhofs und die anstehenden Arbeiten im Bereich des Bahnhofhaltepunktes.
- Der Verkehrsumsteigeknotenpunkt ZOB soll in der 3. Bauphase „Umbau Busbahnhof“ um weitere City-/Bahninfrastruktur ausgestattet werden.

Entwicklungsziele

- Das Postgelände (im Wesentlichen die Flächen des Postverteiler- und Logistikzentrums der DHL) soll nachhaltig neu geordnet werden. Es besteht ein aktuelles Ansiedlungsinteresse. In der Initialphase der

Entwicklung wird aktuell eine Mehrfachbeauftragung für eine städtebauliche Lösung angestoßen.

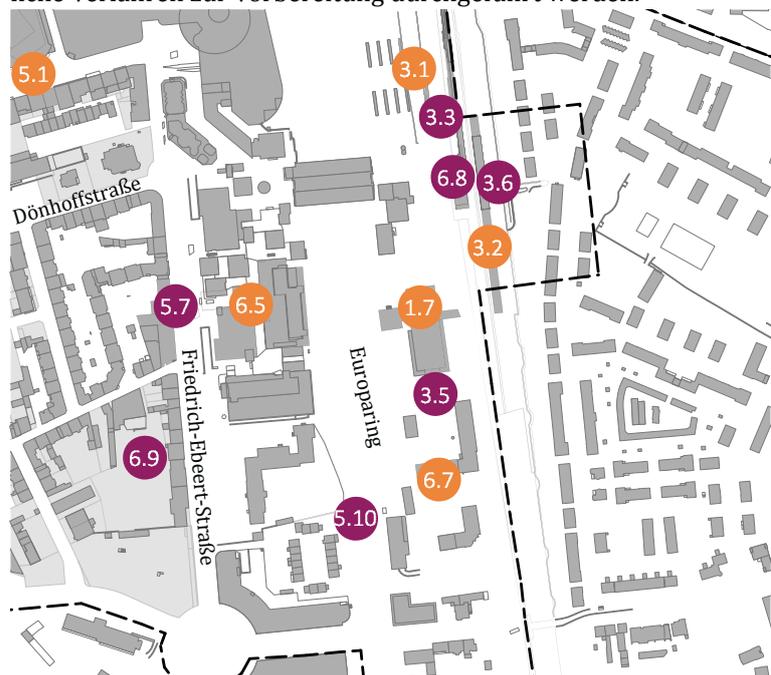
- Nach dem Umbau für den RRX sollen ein neues Bahnhofsgebäude und ein Mobility Hub hochwertig entwickelt werden.
- Entsprechend der Lage und Bedeutung des Bereichs rund um den Busbahnhof für die City (Mobility Hub, Bahnhofsgebäude) sind Wettbewerbe vorgesehen, um eine hochwertige und angemessene Qualität zu erhalten. Das Ergebnis dient der Investorensuche.

Projektbeschreibung

Das derzeit als Paketverteilcenter genutzte Areal ist untergenutzt und nicht optimal angebunden. Der ca. 2 ha große Bereich, soll daher nachverdichtet werden. Aktuelle Pläne sehen die Entwicklung von Büros, Dienstleistungen und weiteren Nutzungen in mehrgeschossigen Baukörpern vor. Für die Vorbereitung des bzw. der Projekte und Vorstrukturierung des Postgeländes, werden als qualitätssicherndes Verfahren städtebauliche, architektonische Wettbewerbe vorgeschlagen. Darüber hinaus sind die baulichen Entwicklungspotenziale im Bereich Busbahnhof qualitativvoll zu entwickeln. Insbesondere für die Bausteine Neubau Bahnhofsgebäude und Mobility Hub sollen wettbewerbliche Verfahren zur Vorbereitung durchgeführt werden.



Eingang Bahnhof mit angrenzenden Gleisanlagen



Lageplan

1.8_Energetisches Quartierskonzept

Förderrichtlinie Nr. 9

Projektträger

Stadt Leverkusen

B/1

Priorität/Gesamtantrag

Zeitraum Planung

ab 2020

Gesamtkosten

50.000 Euro

Förderhöhe/Eigenanteil

KFW Förderung

und privaten Hauseigentümern des Gebietes. Im Ergebnis dient das Konzept als Grundlage einer energetischen Bestandssanierung für bestehende Akteure aus der Immobilienbranche und für private Hauseigentümer.

Projektbeschreibung

Einige Gebäude in der Leverkusener Innenstadt weisen offensichtliche Mängel in Bezug auf heutige energetische Standards und Energieeffizienz auf. Mit Blick auf die Klimaschutzziele des Bundes und unter Beachtung der kommunalen energetischen Ziele ist eine Modernisierung und Anpassung des Gebäudebestands erforderlich. Mit Hilfe eines energetischen Quartierskonzeptes können Ziele und Maßnahmen aufgezeigt werden, wie die Energieeffizienz der Gebäude im Quartier in betroffenen Bereichen kurz-, mittel- und langfristig gesteigert werden kann. Dabei können insbesondere auch nach Lösungsansätzen auf Quartiersebene gesucht und Aussagen zu einer altersgerechten Sanierung des Quartiers getroffen werden. Angestrebt wird die Erarbeitung des energetischen Quartierskonzeptes mit örtlich agierenden Wohnungsbauunternehmen



Altbausubstanz in Wiesdorf



Altbausubstanz Kolonie II Anna, Denkmalbereich mit besonderen Auflagen

1.9_Entwicklungsstudie Stadtrand Südwest

Förderrichtlinie Nr. 9

Projektträger

Stadt Leverkusen

C/2

Priorität/Gesamtantrag

Zeitraum Planung

ab 2022

Gesamtkosten

50.000 Euro

Förderhöhe/Eigenanteil

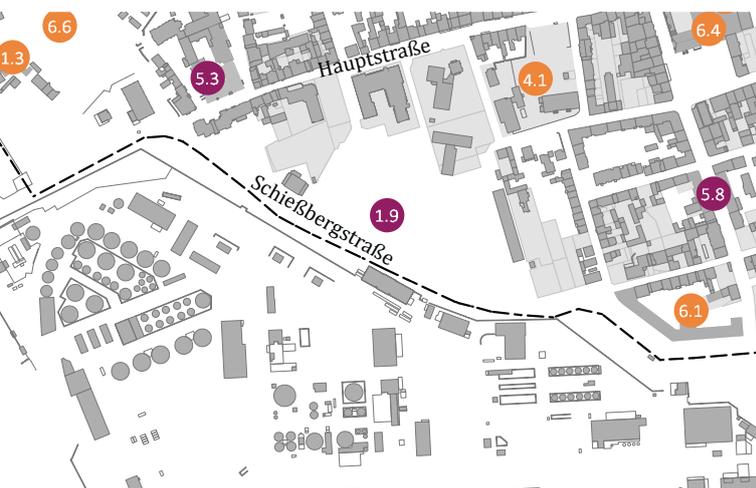
40.000 Euro/10.000 Euro

Ausgangslage

- Derzeit besteht eine Mindernutzung der Flächen durch eine Vielzahl an Parkplätzen, überwiegend für den CHEMPARK Leverkusen.
- Die Flächen befinden sich innerhalb der Planungszone 1 des Seveso-II-Konzeptes, in der schutzbedürftige Nutzungen nicht zulässig sind.

Entwicklungsziele

- Ziel ist es, alternative Entwicklungsmöglichkeiten für die Flächen am südwestlichen Innenstadtrand der City Leverkusen auszuloten.
- Dabei steht die Aufwertung des Quartiers südlich der westlichen Hauptstraße/Schießbergstraße im Vordergrund, wovon eine Stärkung des Wohn- und Geschäftsstandortes ausgehen kann.



Lageplan

Projektbeschreibung

Die großzügige Parkplatzfläche liegt in unmittelbarer Nähe zur Hauptstraße, einer zentralen Achse der Leverkusener Innenstadt, mit kleinteiligen Geschäften, sozialen und öffentlichen Infrastruktureinrichtungen und Wohnhäusern. In dieser zentralen Lage scheinen die Flächen als rein ebenerdiger Parkplatz untergenutzt und bieten eine äußerst unattraktives Gesamtbild, das sich negativ auf die Umgebung auswirkt. Um alternative Entwicklungsmöglichkeiten auszuloten, wird eine Entwicklungsstudie empfohlen.

Die Parkplatzflächen befinden sich nicht im Eigentum der Stadt Leverkusen. Daher ist die Einbezug des Eigentümers bzw. der Eigentümer von entscheidender Bedeutung. Dabei ist zu prüfen, ob durch den Bau eines Parkhauses Flächen für attraktivere Nutzungen und Gebäude freigemacht werden können und wie eine solche Maßnahme wirtschaftlich darstellbar ist. Ob Parkplätze zumindest zum Teil verlagert oder umstrukturiert werden können, gilt es ebenfalls kooperativ zu erarbeiten.

Die Flächen befinden sich in der Planungszone 1 des Seveso-II-Konzeptes. Innerhalb dieser Planungszone sind keine schutzbedürftigen Nutzungen zulässig. Es sind geeignete Nutzungen für diese Flächen ausfindig zu machen, die in der Lage sind, Impulse für das sozial benachteiligte Umfeld zu geben.



Parkplatzflächen am südwestlichen Innenstadtrand

1.10_ Studie Entwicklungspotenziale Wohnen

Förderrichtlinie Nr. 9

Projektträger

Stadt Leverkusen

C/2

Priorität/Gesamtantrag

Zeitraum Planung

ab 2022

Gesamtkosten

50.000 Euro

Förderhöhe/Eigenanteil

40.000 Euro/10.000 Euro

Wohnraum, Steigerung vorhandener Wohnqualitäten, Förderung von nachhaltigem Städtebau.

Projektbeschreibung

Die Erstellung einer „Studie Entwicklungspotenziale Wohnen“ dient dazu, die Perspektiven für dieses Feld herauszuarbeiten. Die Studie zeigt mögliche zukünftige Entwicklungen auf und dient als Grundlage für weitere Planungsschritte wie Gutachten, Wettbewerbe oder Bebauungspläne. In diesem Sinne gilt es, bestehende Bebauungspläne zu überprüfen und mögliche Potenziale herauszustellen.

Ausgangslage

- Die Wohn- und Bevölkerungsstruktur Wiesdorfs hat sich in den letzten Jahren stark verändert. In Wiesdorf ist die Realisierung von neuer Wohnbebauung problematisch. Gleichzeitig ist Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum hoch.

Entwicklungsziele

- Stärkung des Wohnstandortes Leverkusen
- bessere Positionierung im regionalen Wettbewerb als attraktiver Wohnstandort
- Schaffung von Wohnangeboten für alle Zielgruppen
- Schaffung von neuem Wohnraum im Bestand und von bezahlbarem Wohnraum, Umsetzung von kosten- und flächensparendem Bauen, Sicherung von preiswertem



Wohnen im Zentrum

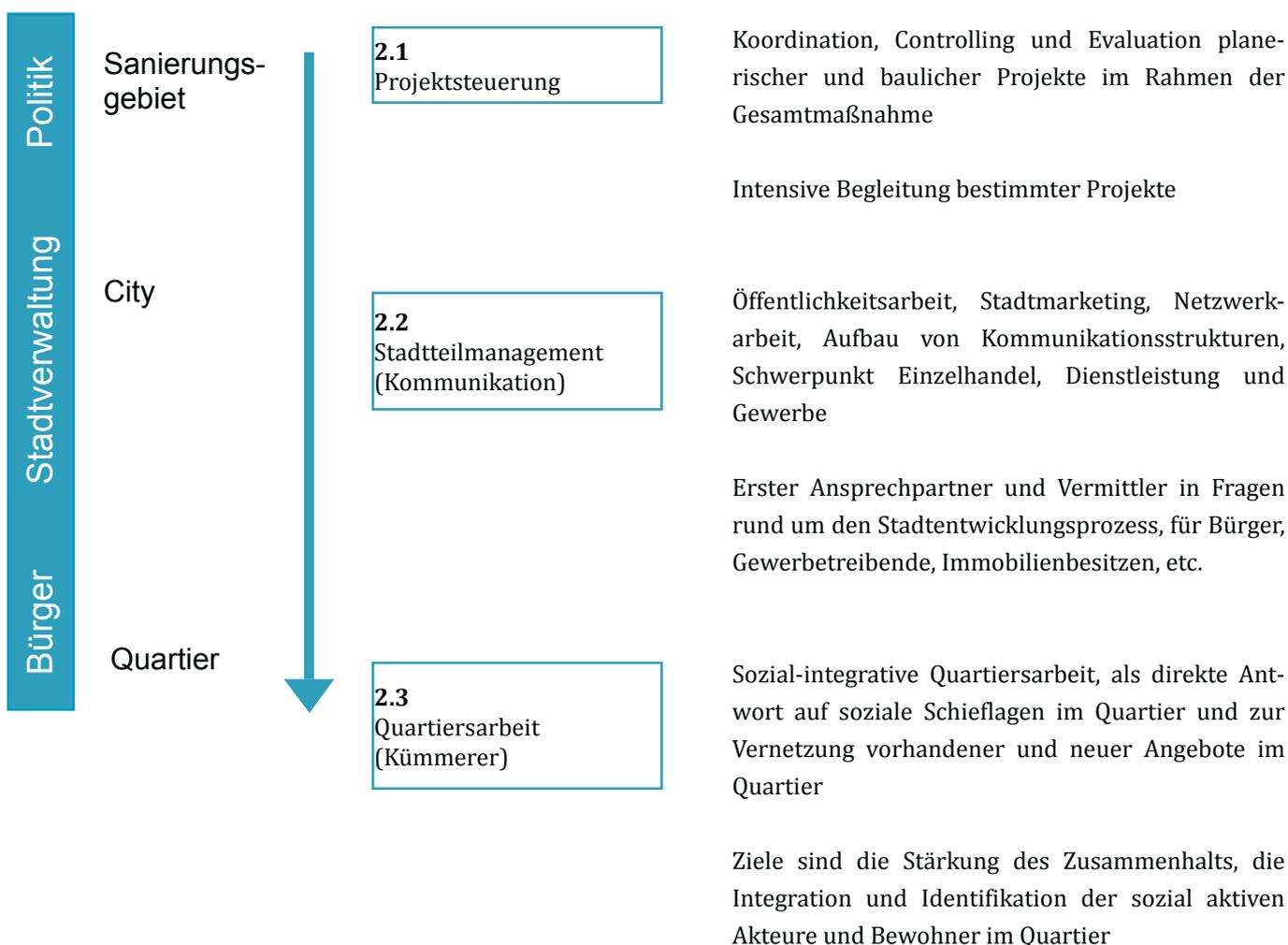
2. Instrumente

- 2.1 Projektsteuerung
- 2.2 Stadtteilmanagement
- 2.3 Quartiersarbeit
- 2.4 Verfügungsfonds
- 2.5 Hof- und Fassadenprogramm
- 2.6 Flächen- und Leerstandsmanagement



Die Stärkung der Funktionsvielfalt des Stadtteils ist im InHK Leverkusen-Wiesdorf als Leitbild formuliert und spiegelt sich in der Gesamtmaßnahme wider. Aktivitäten aus dem Bereich Einzelhandel und Gewerbe, Wohnen, Städtebau, Gemeinbedarf, Verkehr und der Stärkung des sozialen Zusammenhalts verdeutlichen die vielfältigen Aufgabenfelder in Wiesdorf.

Wesentlich für die Umsetzung des Leitbilds sind die im Folgenden aufgeführten drei Instrumente Projektsteuerung, Stadtteilmanagement und sozial-integrative Quartiersarbeit. Jedes der drei Instrumente hat unterschiedliche Zuständigkeits- und Aufgabenbereiche im Gesamtprozess (1. Gesamtantragsphase).



Die Laufzeit der Unterstützung ist jeweils auf zunächst 5 Jahre angelegt. Insbesondere die Projektsteuerung und das Stadtteilmanagement sind auf einen regelmäßigen Austausch angewiesen. So soll gewährleistet werden, dass die Managementstrukturen auf unterschiedlichen Ebenen integriert arbeiten.

Zur Mobilisierung von Privatinvestitionen dienen die Instrumente **Verfügungsfonds** und **Hof- und Fassadenprogramm** sowie das **Flächenmanagement**. Sie bilden im Kern Angebote für die privaten Akteure, für Hausbesitzer und Gewerbetreibende, die den Stadtumbauprozess durch kleinere Investitionen oder Aufwertungen im öffentlichen Raum aktiv mitgestalten sollen.

2.1_Projektsteuerung

Förderrichtlinie Nr. 12/18

Projektträger

Stadt Leverkusen

B/1

Priorität/Gesamtantrag

Umsetzung

ab 2020

Gesamtkosten

1.300.000 Euro

Förderhöhe/Eigenanteil

1.040.000 Euro/260.000 Euro

Projektbeschreibung

Eine externe Projektsteuerung soll die Verwaltung bei der Umsetzung des InHK mit einer Laufzeit von fünf Jahren unterstützen und insbesondere das Controlling und die Evaluation planerischer und baulicher Maßnahmen im Rahmen der Stadteilerneuerung von Wiesdorf durchführen. Die Gesamtverantwortlichkeit für das InHK Wiesdorf innerhalb der Stadtverwaltung Leverkusen ist dem Fachbereich Stadtplanung zugeordnet. Die Projektsteuerung soll den Fachbereich diesbezüglich unterstützen. Sie soll einen wesentlichen Beitrag zur Erreichung der Ziele des InHK Wiesdorf leisten und es ermöglichen, dieses im vorgegebenen Zeit- und Kostenrahmen zu steuern und umzusetzen.

Die Projektsteuerung ist in erster Linie für die Gesamtkoordination der Gesamtmaßnahme verantwortlich. Daneben gilt es gegebenenfalls eine Projektsteuerungsfunktion für einzelne Projekte zu übernehmen. Folgende Aufgaben hat die externe Projektsteuerung zu übernehmen:

Koordination Gesamtmaßnahme

- Koordination der Projektbeteiligten (unterschiedliche Projekte, Instrumente und Akteure abgestimmt in den Entwicklungsprozess einbinden)
- Definition der Aufbauorganisation/Aufstellung einer Projektorganisationsstruktur
- Definition einer Ablauforganisation, als Vorgabe für alle Projektbeteiligte

- enge Abstimmung mit den zuständigen Fachbereichen und Betrieben der Stadt Leverkusen, insbesondere bei fachbereichsübergreifenden Maßnahmen
- Terminmanagement-/steuerung, Besprechungsberichtsbesprechungen
- unterstützende Projektbuchhaltung, Kosten-, Finanz- und Ressourcenmanagement, Risiko- und Chancenanalyse
- regelmäßige Abstimmung mit dem Stadtteilmanagement.

Projektsteuerung in Einzelprojekten

- Übernahme von Projektsteuerungsleistungen innerhalb der Verwaltung für Projekt Nr. 4.3: Umgestaltung Stadtpark, Projekt Nr. 5.6: Anbindung Stadtpark/Aufwertung Verbindungen, Projekt Nr. 3.6: Umgestaltung Vorplatz Forum, Projekt Nr. 5.4: Umgestaltung Umfeld Herz-Jesu-Kirche
- Unterstützung des jeweils projektverantwortlichen Fachbereiches bei der Steuerung und Koordination von Umsetzungsprojekten
- Übernahme von Projektsteuerungsleistungen gegenüber Dritten (separat anbieten) für Projekt Nr. 5.4: Umgestaltung Umfeld Herz-Jesu-Kirche, Projekte Nr. 6.8 und 1.7: Neubau Bahnhofsgebäude und Wettbewerbe Innenstadt Ost; RRX Schnittstellenfunktion zur DB AG.

2.2_Stadtteilmanagement

Förderrichtlinie Nr. 12/18

Projektträger

Stadt Leverkusen

A/1

Priorität/Gesamtantrag

Umsetzung

ab 2019

Gesamtkosten

500.000 Euro

Förderhöhe/Eigenanteil

400.000 Euro/100.000 Euro

Ausgangslage

- Umsetzung des Gesamtprojektes mit teils sehr komplexen Projekten des InHK ist sehr aufwändig, die Stadtverwaltung ist auf externe Unterstützung angewiesen
- ausbaufähiges Image von Leverkusen-Wiesdorf, zum Teil mangelndes Interesse der Bevölkerung am Zentrum der Stadt
- kaum Kommunikationsstrukturen in der Händlerschaft.

Entwicklungsziele

- Zusammenbringen der relevanten Akteure, Bürger sowie der Ansprechpartner im Stadtteil
- Kooperation mit der Stadtverwaltung, der Wirtschaftsförderung, Initiativen und Institutionen
- Verbesserung der Öffentlichkeitsarbeit, der Selbstwahrnehmung und des Images der Innenstadt
- Initiierung von Initiativen und privatem Engagement, Unterstützung vorhandener Initiativen
- Verbesserung der Kooperation zwischen privaten Akteuren und der öffentlichen Hand
- Aufbau von Netzwerkstrukturen.

Projektbeschreibung

Für die Umsetzung des Konzeptes ist die Installation eines Stadtteilmanagements vorgesehen. Es soll zeitweise vor Ort agieren, die Stadtverwaltung unterstützen und die

Kontakte zu den Innenstadtakteuren und Bürgern aktivieren. Ob eine Unterbringung im Quartiertreffpunkt Dönhoffstraße/Alte Feuerwache möglich ist, wird zurzeit geprüft. Das Stadtteilmanagement soll die Stadtverwaltung bei der Umsetzung des Handlungsprogramms unterstützen. Öffentlichkeitsarbeit, Kommunikation, Veranstaltungen und Marketing sind wichtige Säulen des Aufgabenprofils. Es gilt, das Internet und soziale Medien für den Stadtumbau in Wiesdorf zu nutzen. Durch gezielte Strategien, Maßnahmen und ein noch zu erarbeitendes Kommunikationskonzept soll während der nächsten Jahre für die Innenstadt geworben werden und das Interesse der Bewohner des Quartiers an ihrem Zentrum gestärkt und verstetigt werden. Bestehende Initiativen sollen unterstützt, gegebenenfalls neu gegründet werden.

Ein wichtiges Aufgabenfeld besteht in der Koordinierung und Betreuung der Instrumente Verfügungsfonds, Hof- und Fassadenprogramm und Flächen- und Leersandsmanagement. Die Umsetzung dieser Programme soll maßgeblich durch das Stadtteilmanagement erfolgen. Dementsprechend ist das Aufgabenprofil bei der öffentlichen Ausschreibung zu definieren.

Hinzu kommen ergänzende Steuerungs- und Koordinierungsaufgaben für die im InHK genannten Planungen Handbuch Gestaltung öffentlicher Raum und Beleuchtungskonzept, Marketingkonzept oder auch das Energetische Quartierskonzept. Hier soll die Stadtverwaltung unterstützt werden.

Zentrale Aufgabe ist darüber hinaus die Kooperation mit dem Fachbereich Stadtplanung und der Projektsteuerung. Hier gilt es Hand in Hand zu arbeiten, Aufgabenfelder zu definieren, Arbeitsfelder abzugrenzen und so die Stadtverwaltung bei der Umsetzung des Handlungsprogramms zu unterstützen. Das Stadtteilmanagement kann im Rahmen seiner Tätigkeiten ggf. auch neue Projekte anstoßen. Das Aufgabenprofil ist während des Stadtumbauprozesses der Stadteilerneuerung ständig weiterzuentwickeln.

2.3_Quartiersarbeit

Förderrichtlinie Nr. 12/18

Projektträger

Stadt Leverkusen

A/1

Priorität/Gesamtantrag

Umsetzung

ab 2019

Gesamtkosten

375.000 Euro

Förderhöhe/Eigenanteil

300.000 Euro/75.000 Euro

Ausgangslage

- sehr hohe Arbeitslosenquote (rund 15 %) und Anteil an ausländischen Mitbürgern (rund 35 %) in der Altstadt-Wiesdorf
- Gemeinschaftsgrundschule (GGS) Dönhoffstraße mit über 90 % Schülern mit Migrationshintergrund, benachbarte Katholische Grundschule (KGS) Möwenschule mit rund 60 % Schülern mit Migrationshintergrund
- Vielzahl an Unterstützungsangeboten, jedoch nur wenige niedrigschwellige
- nur wenige (kirchlich unabhängige) pädagogische Anlaufstellen für Kinder und Jugendliche im Freizeit- und Bildungsbereich
- niedrigschwellige Betreuungs-, Beschäftigungs- und Freizeitangebote für Senioren im Quartier fehlen weitgehend.

Entwicklungsziele

- Schaffung zusätzlicher, niedrigschwelliger und unabhängiger Unterstützungs- und Freizeitangebote zur Integration und Unterstützung aller Altersklassen und Bewohner des Quartiers.
- Zentrale Koordinierung der verschiedenen soziokulturellen Angebote im Quartier und Erleichterung des Zugangs zu Unterstützungsangeboten zur Verbesserung der Lebenssituation und Hilfestruktur der Menschen im Quartier.

- Förderung des Zusammenhalts, der Integration und Identifikation mit dem Quartier durch Stärkung vorhandener und neuer Strukturen.
- Öffnung des Standortes für weitere Nutzergruppen im Quartier.

Projektbeschreibung

In Wiesdorf soll in zentraler Lage am Standort Dönhoffstraße/Alte Feuerwache ein Treffpunkt für die Menschen des Quartiers entstehen. Ein wichtiger Baustein dieses Treffpunkts wird die Quartiersarbeit sein, ein generationsübergreifend und interkulturell agierendes Instrument zur Vernetzung der unterschiedlichen Angebote im Bereich der Schulen Dönhoffstraße mit denen der Jugend-, Gesundheits-, Alten- und Sozialhilfe. Die Arbeit vor Ort soll durch einen Kümmerer erfolgen, z. B. in Besetzung eines sozialen Trägers. Er bietet verschiedenste Beratungsleistungen an und koordiniert Aktivitäten, wie Quartiersfeste, Hilfsaktionen etc. Er soll möglichst alle Bewohner des Stadtteils ansprechen, Gelegenheiten zur Begegnung und Kontaktaufnahme bieten und Aktivitäten aus dem Quartier heraus unterstützen.

Die Arbeit soll vom Quartierstreffpunkt Dönhoffstraße/Alte Feuerwache aus maßgeblich gesteuert werden, der sich durch eine zentrale Lage im Stadtteil auszeichnet. Dadurch sollen nicht zuletzt auch diejenigen erreicht werden, die bislang keinen oder nur wenig Kontakt zu sozialen Einrichtungen hatten. Ziel ist es, durch die Stärkung vorhandener und neuer Strukturen, den Zusammenhalt, die Integration und die Identifikation der Bewohner in und mit ihrem Quartier zu fördern. Eine weitere Negativentwicklung und einseitige Ausrichtung des Gebietes soll verhindert werden.

2.4_Verfügungsfonds

Förderrichtlinie Nr. 14/Nr. 17

Projektträger

Stadt Leverkusen und Private

B/1

Priorität/Gesamtantrag

Umsetzung

ab 2020

Gesamtkosten

Verfügungsfonds gem. RL Nr. 14 zur Stärkung der zentralen Versorgungsbereiche: 400.000 Euro
Verfügungsfonds gem. RL Nr. 17 zur Aktivierung der Bevölkerung: 200.000 Euro

Förderhöhe/Eigenanteil/ Anteil Dritter

Verfügungsfonds gem. RL Nr. 14 zur Stärkung der zentralen Versorgungsbereiche: 160.000 Euro/
40.000 Euro/200.000 Euro
Verfügungsfonds gem. RL Nr. 17 zur Aktivierung der Bevölkerung: 160.000 Euro/40.000 Euro

Projektbeschreibung

Das Instrument Verfügungsfonds dient grundsätzlich der Aktivierung, Unterstützung und Förderung von privatem Engagement. Bei der Auflage von Verfügungsfonds werden zwei unterschiedliche Intentionen verfolgt:

1. Verfügungsfonds zur Stärkung von zentralen Versorgungsbereichen, die von Funktionsverlusten bedroht oder betroffen sind (entsprechend der Förderrichtlinie Nr. 14): Der Fonds beinhaltet die Möglichkeit, von privaten Innentadtakteuren bereit gestellte finanzielle Mittel durch die gleiche Summe an Städtebaufördergeldern aufzustocken: Jeder privat eingebrachte Euro wird durch die Förderung verdoppelt. Durch diesen Verfügungsfonds sollen Möglichkeiten geschaffen werden, gezielt konzeptionelle und investive Maßnahmen im Sanierungsgebiet anzustoßen. Dabei sollen Gewerbetreibende, Händler, Anlieger und Grundstückseigentümer gemeinsam mit der öffentlichen Hand aktiv werden, denn diese Gruppen können durch die Aufwertungsmaßnahmen für den Standort durch z. B. höhere Besucherzahlen im Quartier finanziell profitieren. Das Instrument soll vorhandene Initiativen stärken und einen Anreiz für den Zusammenschluss neuer Akteurs-

gruppen schaffen. Da gerade bei dem Verfügungsfonds zur Stärkung der Versorgungsbereiche das finanzielle Engagement Dritter maßgeblich ist, muss davon ausgegangen werden, dass diese auch Einfluss auf die Umsetzung vorgeschlagener Maßnahmen nehmen möchten. Bevor eine neue Organisationsstruktur als „Träger“ des Fonds gegründet wird, sind die bestehenden Strukturen zu prüfen. Die WfL als wichtiger Akteur ist in den Prozess einzubinden. Es ist vorgesehen, das Stadtteilmanagement maßgeblich mit der Umsetzung des Instruments zu betrauen.

2. Verfügungsfonds zur Aktivierung der Bevölkerung bei der Aufstellung und Umsetzung des InHK (entsprechend der Förderrichtlinie Nr. 17):

Die Mittel des Verfügungsfonds sollen hierbei eingesetzt werden, um Projekte umzusetzen, die den Menschen im Stadtteil zu Gute kommen und die Identifikation der Bewohner mit Ihrem Stadtteil forcieren. Die Menschen im Stadtteil sollen angeregt werden, sich aktiv einzubringen. Vorrangig werden deshalb Aktivitäten gefördert, die Menschen zusammen bringen sowie die Stadtteilkultur und Nachbarschaft stärken. Der Quartiersmanager soll hierbei die Bürger bei der Umsetzung ihrer Ideen beraten, unterstützen und aufgrund seines Wissens um die Defizite im Stadtteil gemeinsam mit den Bürgern Projekte entwickeln.

Für beide Verfügungsfonds entscheidet ein jeweils einzurichtendes Gremium aufgrund gemeindlicher Richtlinien, ob ein Projekt förderfähig ist. Die Richtlinien sollen im Vorfeld in Zusammenarbeit mit dem Stadtteilmanager bzw. dem Quartiersmanagement erarbeitet werden. In den Gremien sollen themenrelevante städtische Akteure vertreten sein. Im Untersuchungsgebiet vorhandene Initiativen, Vereine oder Gemeinschaften spielen eine wichtige Funktion als Multiplikatoren und sollten daher in den Gremien vertreten sein.

Beide Verfügungsfonds sollen jeweils ein Gesamtbudget in Höhe von 200.000 Euro über den Förderzeitraum umfassen, wobei sich im erst genannten Verfügungsfond die Fördersumme auch danach richtet, ob der erforderliche Anteil privater Mittel in Höhe von 50 % akquiriert werden kann.

2.5_Hof- und Fassadenprogramm

Förderrichtlinie Nr. 11.2

Projektträger

Stadt Leverkusen

B/1

Priorität/Gesamtantrag

Umsetzung

ab 2020

Gesamtkosten

500.000 Euro ohne private Anteile

Förderhöhe/Eigenanteil

400.000 Euro/100.000 Euro

Projektbeschreibung

Die Gebäude in der Innenstadt haben bedingt durch ihre Lage grundsätzlich eine starke Außenwirkung und prägen mit ihrem Erscheinungsbild das Image einer Stadt sowie die Wohn- und Aufenthaltsqualität. Fassadenanstriche und saubere Hausfronten tragen maßgeblich zu einem attraktiven Wohnumfeld bei.

Die Gebäudefassaden in Wiesdorf, insbesondere der Altstadt, bedürfen in großen Teilen einer Aufwertung, um zu einem attraktiveren Erscheinungsbild der Innenstadt beizutragen. Auch private Vorflächen und Höfe wirken oftmals wenig gestaltet und nur bedingt einladend. Die Fassaden und privaten Freiflächen sollen wieder zu „Schmuckstücken“ werden. Eine attraktive City stärkt den Standort in seinen Wohn- und Einzelhandelsflächen.

Durch den hohen Anteil an einkommensschwachen Bevölkerungsschichten vor allem in der Wiesdorfer Altstadt wird der Sanierungsstau an der privaten Bausubstanz deutlich sichtbar. Das Umfeld wirkt stellenweise unattraktiv, auch durch die enge Nachbarschaft zum CHEMPARK Leverkusen. Dies führt dazu, dass vielfach erforderliche Umbaumaßnahmen ausbleiben. Diesem Trading-Down-Effekt soll entgegengewirkt werden.

Um Anreize für die Eigentümer zu schaffen, soll daher ein spezielles Förderprogramm aufgelegt werden. Neben der Neugestaltung der Fassaden ermöglicht das Hof- und Fassadenprogramm die Förderung von Maßnahmen, die der Entsiegelung und Begrünung der Innenhöfe dienen,

und trägt damit zusätzlich zum Klimaschutz bei. Die verbesserten Fördermöglichkeiten durch neue Rahmenrichtlinien des Landes erlauben hier ein entsprechend nachhaltiges Handeln und eine wirksame Unterstützung der Hauseigentümer. Mit einer Gesamtfördersumme von 500.000 Euro können private Investitionen in mindestens der gleichen Höhe ausgelöst werden. Die Erfahrung zeigt jedoch, dass die Investitionen der Immobilieneigentümer um ein Vielfaches höher liegen. Im günstigsten Fall ist davon auszugehen, dass die Umsetzung des Fassaden- und Hofprogramms sich als kleines Wirtschaftsförderungsprogramm für Wiesdorf auswirkt.

Für die Vergabe der Fördermittel sind Richtlinien aufzustellen, das Fördergebiet zu definieren und Vergabemodalitäten zu fixieren. Dabei stellt die teils sehr unterschiedliche und heterogene Bausubstanz im Untersuchungsbereich besondere Anforderungen, sowohl für die Erstellung der Förderrichtlinien als auch bei der Umsetzung. Das Stadtteilmanagement soll mit der Vorbereitung und der Umsetzung des Fassaden- und Hofprogramms maßgeblich betraut werden.

2.6 _Flächen- und Leerstandsmanagement

Förderrichtlinie Nr. 12/18

Projektträger

Stadt Leverkusen

B/1

Priorität/Gesamtantrag

Umsetzung

ab 2020

Gesamtkosten

100.000 Euro

Förderhöhe/Eigenanteil

80.000 Euro/20.000 Euro

Projektbeschreibung

Leerstände und Mindernutzungen prägen das Straßenbild in vielen Abschnitten der City. Insbesondere gewerblich genutzte Immobilien sind davon betroffen. Eine Verbesserung der Leerstandssituation und eine klare Profilierung von Quartieren und Nutzungen sind deshalb erforderlich. Das von der WfL Wirtschaftsförderung Leverkusen GmbH betriebene Flächen- und Leerstandsmanagement soll durch ein aktives Flächenmanagement unterstützt und intensiviert werden. Dabei ist die Bestandssituation zu analysieren, um passende Lösungsmöglichkeiten sowie Beratungen und Förderwege aufzuzeigen. Um in der Zwischenzeit einem bleibenden Imageschaden entgegenzuwirken, sind auch verschiedene Formen von Zwischennutzungen denkbar. Hier arbeitet die WfL seit Jahren erfolgreich an dem Zwischennutzungskonzept „Kunst gegen Leerstand“ als Kooperation der WfL, der bestehenden ISG - Werbegemeinschaft City Leverkusen und der Künstlervereinigung Kultur-Kreis.

Schwerpunktmäßig im Bereich der westlichen Hauptstraße haben bereits zahlreiche Gastronomiebetriebe ihren Standort. Da Gastronomiebetriebe mit Außenflächen wesentlich zur Belebung einer Innenstadt beitragen, gilt es diese in ihrer Struktur zu erhalten und durch Qualitätsverbesserungsmaßnahmen zu stärken. Ziel ist die Stärkung vor allem des Gastronomiebereichs mit einem aktiven Flächen- und Leerstandsmanagement. Daneben sollen mit Hilfe eines aktiven Flächen- und Ladenmanagements neue gastronomisch nutzbare Flächen identifiziert werden. Es ist denkbar, das Leerstands- und Flächenmanagement in

den Aufgabenbereich des Stadtteilmanagements und der Wirtschaftsförderung zu legen und in Zusammenarbeit mit der Stadtverwaltung umzusetzen. Fachplanungen, z. B. durch Architekten, könnten das Spektrum möglicher Beratungsleistungen komplettieren.

Das InHK Wiesdorf bietet die Chance, mit der Unterstützung des Stadtteilmanagements und dem Einsatz von Städtebaufördermitteln das bestehende Leerstandsmanagement der WfL Wirtschaftsförderung Leverkusen personell und finanziell auszubauen, insbesondere in der Entwicklung und Durchführung neuer Zwischennutzungskonzepte und -maßnahmen sowie externer Beratungsleistungen für Ladeninhaber und Immobilieneigentümer.

Die Federführung des Flächen- und Leerstandsmanagement soll in der Hand der WfL verbleiben, um redundante Arbeitsstrukturen zu vermeiden. Eine Unterstützung der Arbeit der WfL durch das Stadtteilmanagement würde das Instrument des Flächen- und Leerstandsmanagements sehr gut im Sinne der Zielsetzung des InHK Wiesdorf ergänzen. Eine solche Arbeitsteilung zwischen WfL, Verwaltung und Stadtteilmanagement wird bereits im Rahmen der Stadtteilentwicklung Opladen erfolgreich betrieben.

3. Infrastruktur Verkehr

- 3.1 Umbau Busbahnhof/Überdachung (Bauphase 1)
- 3.2 Umbau/Erweiterung Gleisanlagen RRX (Bauphase 2)
- 3.3 Umbau Busbahnhof/Mobility Hub (Bauphase 3)
- 3.4 Umgestaltung Vorplatz Forum
- 3.5 Erschließung neues Postgelände/Bahnhof
- 3.6 Umgestaltung Zugang ZOB/Bahnhof



Dem Entwicklungsziel „Aus Verkehrsinfrastruktur soll ein Kristallisationspunkt für die Stadtentwicklung werden“ entsprechen die im Folgenden aufgeführten Projekte. Die heute unter den Zäsuren der Infrastrukturbänder „leidende“ City soll durch Projekte aufgewertet werden, die in besonderem Maße sowohl gestalterische und städtebauliche als auch funktionale Aspekte berücksichtigen.

Die Infrastruktur für den öffentlichen Personennahverkehr soll rund um den Bahnhof Leverkusen Mitte umfassend modernisiert werden, um deren Angebote attraktiver zu machen. Diese sollen nicht nur auf den neusten Stand gebracht, sondern optimal miteinander verknüpft werden und Vorbild sein für einen modernen, umweltgerechten, schnellen und städtebaulich integrierten Öffentlichen Nahverkehr. Der Bahnhof soll so zu einem Kristallisationspunkt werden, von dem die Innenstadt und die Gesamtstadt profitieren. Durch die Verbesserung vieler Angebotsfacetten soll der Modal Split deutlich in Richtung umweltfreundlicher Verkehrsmittel verändert werden. Zentrale Projekte sind ein neues Bahnhofsgebäude, auch für den RRX-Verkehr sowie ein attraktives Buserminal.

3.1_Umbau Busbahnhof/Überdachung (Bauphase 1)

Förderrichtlinie Nr. 10.4

Projektträger

Stadt Leverkusen

A/1

Priorität/Gesamtantrag

Zeitraum Planung/Umsetzung

ab 2016/ab 2017

Gesamtkosten

9.232.000 Euro

Beiträge Dritter

6.370.000 Euro

Förderhöhe/Eigenanteil

2.290.000 Euro/574.000 Euro (plus weiterer Eigenanteile)

Ausgangslage

- Die Umstrukturierung des ZOB und der Umfeldflächen wird durch die Erweiterung der DB-Gleisanlagen für den RRX erforderlich. Sämtliche Anlagen des ZOB sowie angrenzende Flächen sind zu erneuern.
- Die Entwicklung ist eingebettet in den Rahmenplan Bahnhof Leverkusen-Mitte.

Entwicklungsziele

- Errichtung eines modernen Nahverkehrsknotenpunkts mit barrierearmen Verbindungen und kurzen Wegen, Erhöhung der Nutzerfrequenz für den ÖPNV



Lageplan

- deutliche Stärkung der Innenstadt Leverkusens, Impulse für eine bauliche Neuentwicklung des Bereiches der östlichen Innenstadt
- Schaffung eines angemessen gestalteten und nutzbaren Stadtzugangs vom Bahnhof/ZOB in die Innenstadt.

Überblick Bauphasen 1 - 3

Aufgrund der Erweiterung der Gleisanlagen für den RRX ist eine vollständige Umstrukturierung des ZOB erforderlich. Hierzu wird in einer **ersten Bauphase** der ZOB nach Westen verlagert, um Platz für das zusätzliche DB-Gleis zu schaffen. Dabei wird die Platzfläche in Richtung Norden auf das Niveau der die Bahn unterquerenden Rathenaustraße abgesenkt, von wo aus der Busbahnhof angefahren wird. In diesem Zusammenhang wird auch die Heinrich-von-Stephan-Straße neu gebaut.

Nach der Errichtung des Busbahnhofs können die Gleisanlagen für den RRX erweitert werden. Dies erfolgt in der **zweiten Bauphase**, die vollständig durch den Bauherrn Deutsche Bahn AG umgesetzt wird.

In der **dritten Bauphase** werden dann die Verbindung DB-Haltepunkt zum Busbahnhof sowie die restlichen Vorflächen des DB-Haltepunkts als Mobility Hub erneuert. Dabei werden u. a. Fahrradabstellanlagen und Wartezonen errichtet. Zusammen mit den noch zu errichtenden Funktionsräumen östlich des ZOB wird der Gesamtumbau



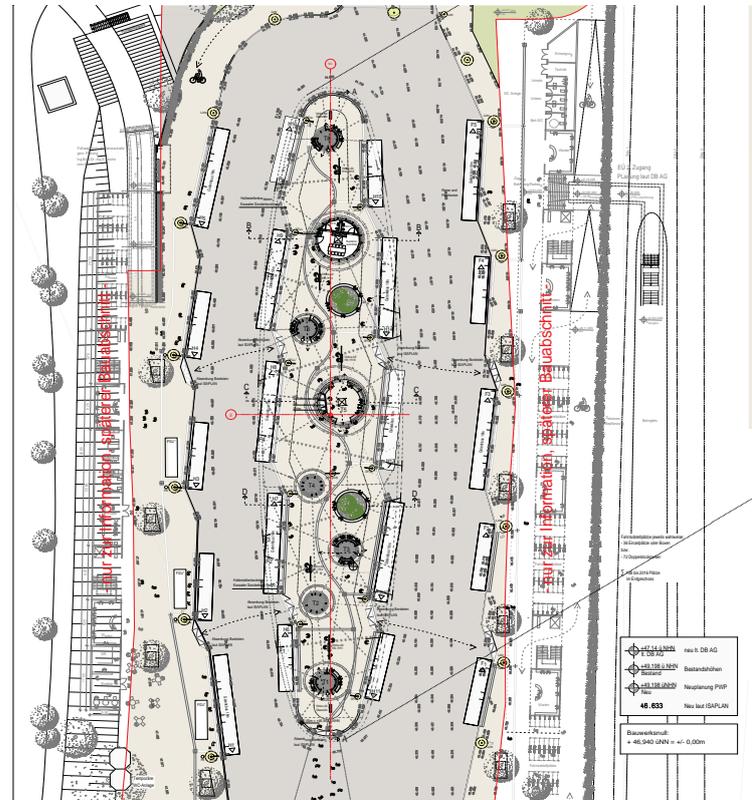
Zentraler Omnibusbahnhof vor den Umbaumaßnahmen

des Busbahnhofes abgeschlossen und der neue ÖPNV-Haltpunkt mit allen notwendigen Funktionen ausgestattet.

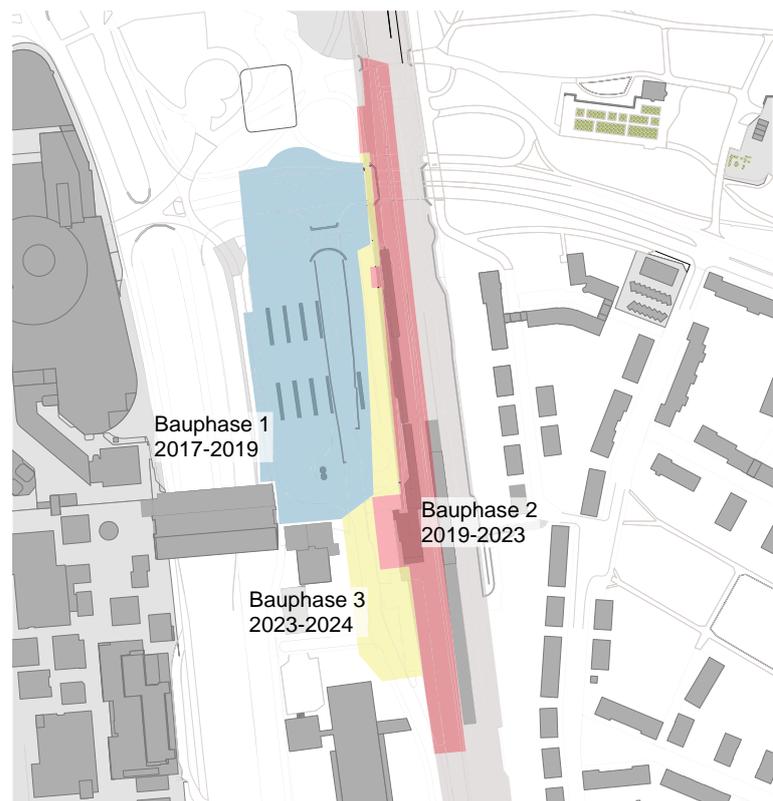
Darüber hinaus sollen weitere Maßnahmen im Umfeld, teils - wie bei der Umstrukturierung des Postgeländes - privat finanziert, den Stadtbaustein neues Bahnhofsquartier abrunden. Dazu zählen insbesondere die Projekte 3.5 und 3.6.

Finanzierung

Die Maßnahme soll durch ÖPNVG-Mittel (Gesetz über den Personennahverkehr NRW) sowie Mittel der Nahmobilität in den Städten, Gemeinden und Kreisen des Landes NRW finanziert werden. Darüber hinaus wird der Umbau anteilig durch die Deutsche Bahn AG als Verursacherin der Gesamtmaßnahme finanziert. Ziel der Stadt Leverkusen ist es, aufgrund der großen Bedeutung für die Innenstadt und der unmittelbaren Nachbarschaft zum Zentrum den Bereich mit in Qualität und Anzahl angemessenen Materialien und Mobiliar auszustatten. Zusatzkosten dafür sollen ergänzend über Städtebaufördermittel finanziert werden. Die erste Bewilligung ist erfolgt.



Zentraler Omnibusbahnhof mit Dach, Quelle: Pahl + Weber-Pahl, Katja König, Darmstadt



Bauphasen der Maßnahmen am ZOB und am Bahnhof



Visualisierung ZOB Dach, Quelle: Pahl + Weber Pahl, osd

3.1_Umbau Busbahnhof/Überdachung (Bauphase 1)

Förderrichtlinie Nr. 10.4

Bauphase 1, Bau der Busbahnsteige

Die Bushaltestellen für den Nah- und Regionalverkehr werden um einen ellipsenförmigen, zentralen Bussteig angeordnet, diejenigen für den Fernverkehr im Osten des Busbahnhofs. Die Erschließung erfolgt über einen Kreisverkehr an der Rathenaustraße. Vorhandene Rampen und Brückenbauwerke können teilweise entfallen, die Betriebskosten durch kürzere Wege für die Busse werden gesenkt. Der elliptische Bahnsteig soll mit einem großzügigen Dach als Witterungsschutz und gleichzeitig als „Wahrzeichen“ eines neuen Bahnhofquartiers überspannt werden.

Der Übergang vom ZOB/Bahnhof in die Innenstadt wird in dieser Bauphase ebenfalls erneuert, nachdem neue Versorgungsleitungen gelegt bzw. verlegt wurden. Die Verbindung soll der Funktion als wichtiges Bindeglied und Eingangsbereich zur Innenstadt entsprechend qualitativ gestaltet werden.

Hierfür ist in Teilen die Änderung der Straßenführung der Heinrich-von-Stephan-Straße erforderlich. Die Erschließung des Bahnhofsbereichs für den motorisierten Individualverkehr soll mittelfristig nicht mehr wie bisher über die Heinrich-von-Stephan-Straße über den Busbahnhof erfolgen, sondern ausschließlich von Süden, über eine neue Erschließungsstraße von der B8 aus, siehe Projekt 3.5, Erschließung Postgelände Bahnhof.

Bauphase 1, Überdachung Busbahnhof

Der neue Busbahnhof wird mit einem ellipsenförmigen Dach versehen, das den zentralen Haltesteig und die darunter liegenden Aufenthaltsflächen und Funktionsräume überspannt und schützt. Die Planung ist das Ergebnis eines Architektenwettbewerbs aus 2016. Dabei wird eine Stahlkonstruktion von einer transparenten Schutzmembran überzogen. Die Verbindungsfunktion zwischen Bahnhof und Forum wird unterstrichen. Der heute eher abgelegen und unwirtlich wirkende Raum erhält durch das Dach ein modernes und einprägsames Wahrzeichen, das die Bedeutung des ÖPNV hervorhebt. Das städtebauliche Gesamtkonzept zur Entwicklung des ÖPNV-Knotens führt dadurch zu einem attraktiven Stadtraum, der verbindet und die heute massiven Trennwirkungen zwischen Wiesdorf-West (Zentrum) und Wiesdorf-Ost, aber auch zwischen Bahnhof und Forum, überwinden soll.

An zwei Stützenbereichen der Dachkonstruktion sind die notwendigen Aufbauten, die zur Versorgung der Busfahrer (Sozialraum) sowie der technischen Versorgung der Fahrgastinformation dienen, in die Gesamtkonstruktion integriert. Es ist geplant, diese Räume an Verkehrsunternehmen zu vermieten.

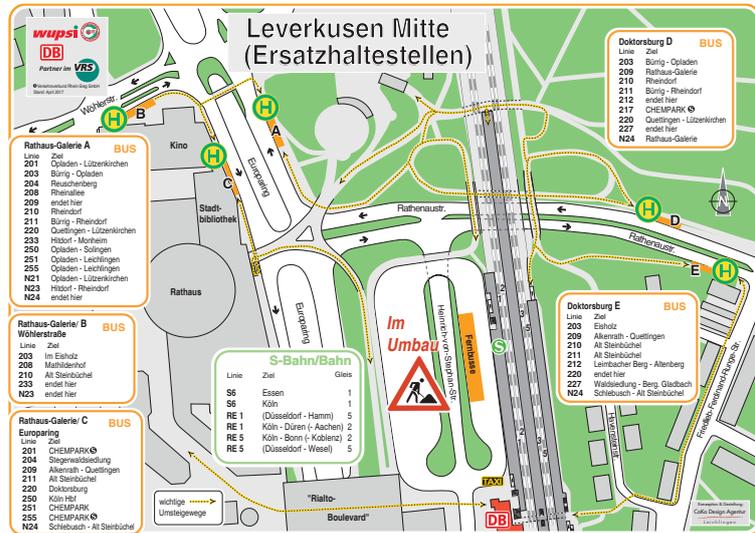


Querschnitt Zentraler Omnibusbahnhof, Quelle: day & light

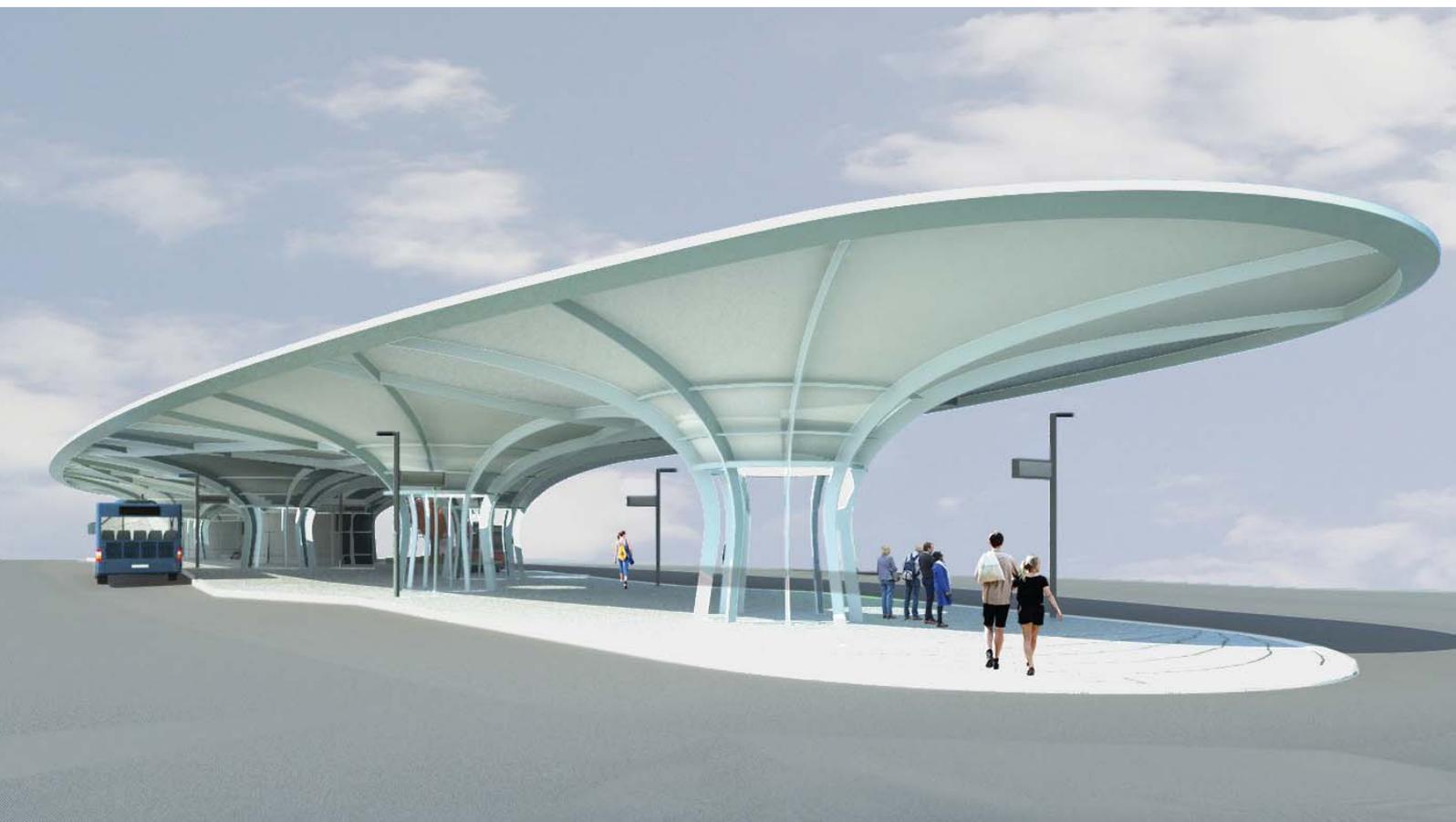
Aktueller Stand

Mit der Umbaumaßnahme Zentraler Omnibusbahnhof wurde im Mai 2017 begonnen. Die Haltestellen der Busse wurden für die Bauzeit in das Umfeld verlegt. Der Bau des neuen Kreisverkehrs an der Rathenaustraße ist seit August 2017 nahezu abgeschlossen. Die Brücke über die Heinrich-von-Stephan-Straße ist abgebrochen. Die Straße wurde verlegt und an den Kreisverkehr angeschlossen. Ab Sommer 2018 befahren die Reisebusse die neuen Anlagen. Im Bereich des Rialto-Boulevards wurde ein Baumhain mit Sitzgelegenheiten als Ruhebereich und Empfangsraum angelegt.

Das Ende der ersten Bauphase, die Fertigstellung des Daches, die vollständige Inbetriebnahme des ZOB durch Linienbusse und die Nutzung durch Kunden der Verkehrsbetriebe ist für Mitte 2019 vorgesehen.



Verlegung der Bushaltestellen in der ersten Bauphase



Visualisierung ZOB Dach, Quelle: Pahl + Weber-Pahl, osd

3.2_Umbau/Erweiterung Gleisanlagen RRX (Bauphase 2)

kein Fördergegenstand der Städtebauförderung

Projektträger

Deutsche Bahn AG

A/1

Priorität/Gesamtantrag

Zeitraum Umsetzung

ab 2019

Gesamtkosten und Finanzierung

Deutsche Bahn AG

Projektbeschreibung

Der Rhein-Ruhr-Express (RRX) ist ein System beschleunigter Regionalzüge, die den Metropolraum Rhein-Ruhr im Viertelstundentakt bedienen sollen. Die Züge sollen das bestehende Angebot im Nahverkehr deutlich verbessern. Dabei wird eine Verlagerung von Pkw-Fahrten auf die Schiene erwartet.

Der RRX soll ab 2020 mit neuen Fahrzeugen verkehren und bis zum Jahr 2030 vollständig einsatzbereit sein, so die aktuellen Planungen. Der für den Betrieb notwendige Ausbau im Bereich Wiesdorf umfasst den zweigleisigen Ausbau der S-Bahn-Strecke und erfordert den Umbau des Haltepunktes Leverkusen-Mitte. Der Bau des zusätzlichen Gleises bringt eine Neustrukturierung des vorhandenen Zentralen Omnibusbahnhofes sowie der angrenzenden Infrastruktur mit sich. Das Bahnhofsgebäude wird abgerissen. Der Neubau eines Empfangsgebäudes erfolgt nicht durch die Deutsche Bahn AG, die notwendigen Einrichtun-

gen sollen in einem durch Dritte zu errichtenden Neubau integriert werden. Für die Umsetzung sind drei Bauphasen erforderlich.

Zur Vorbereitung der Bauphase 2, in der die Neustrukturierung der Gleisanlagen sowie der Umbau des Bahnhofs erfolgen, muss der ZOB verlagert und grundlegend umgestaltet werden. Anschließend kann mit dem Bau des zusätzlichen S-Bahn-Gleises begonnen werden. Während der bisherige S-Bahn-Außenbahnsteig zum Mittelbahnsteig ausgebaut wird und einen zusätzlichen Zugang zum ZOB (neben der bestehenden Treppe in südlicher Richtung eine zusätzliche Treppe im nördlichen Bereich) erhält, sorgen drei neue Aufzüge für einen barrierefreien Zugang zu den Gleisen, u. a. im Westen in Richtung Stadtmitte.

Im Bereich des Bahnhof Leverkusen-Mitte ist nach noch ausstehendem Planfeststellungsbeschluss für diesen Abschnitt der Baubeginn für den RRX ab 2019 geplant. Die Baumaßnahmen erfolgen in enger Abstimmung zwischen DB und der Stadt Leverkusen.



Lageplan



RRX, Quelle: Rhein-Ruhr-Express Broschüre der DB Netz

3.3 Umbau Busbahnhof/Mobility Hub (Bauphase 3)

Förderrichtlinie Nr. 10.4

Projektträger

Stadt Leverkusen

C/2

Priorität/Gesamtantrag

Zeitraum Planung/Umsetzung

ab 2022/ab 2024

Gesamtkosten

3.400.000 Euro

Förderhöhe/Eigenanteil

2.720.000 Euro/680.000 Euro

Projektbeschreibung

Die Abschnitte der zukünftigen RRX-Kernstrecke gehören zu den landesweit nachfragestärksten Schienenstrecken. Seit 2010 bis 2016 ist die Nutzung um ca. 23 % gestiegen. Die aktuelle Fahrgastzahlenprognose der Deutschen Bahn für den RRX geht von einer weiteren erheblichen Steigerung aus. Auf Grundlage des stadtweiten Mobilitätskonzeptes soll der Umweltverbund (ÖPNV, Rad-, Fußverkehr) gestärkt werden und so eine Verkehrswende herbeiführen. Der ÖPNV soll dabei einen Anteil von 20 Prozent erhalten.

Daher hat sich die Stadt Leverkusen das ambitionierte Ziel gesetzt, neben den reinen Umsteigebeziehungen zwischen Bus und Bahn eine moderne Mobilstation, ein Mobility-Hub, zu errichten und zu betreiben. Der Mobility Hub soll in der dritten Bauphase zwischen ZOB und neuem RRX-Gleis entstehen. Vorgesehen sind:

- Bau eines multifunktionalen Fahrradparkhauses mit bis zu 660 Einstellplätzen
- Verlängerung der Fußwegeunterführung im Zuge des RRX-Ausbaus um eine kreuzungsfreie Radweganbindung längs der Gleise
- Anbindung des Fahrradparkhauses über Rampen, Ausstattung mit geschlossenen Boxen und offenen Einstellboxen, teils in Doppelparkerausführung
- Errichtung einer öffentlichen WC-Anlage (Unisex/Beh.-WC/Abstell-/Technikraum)
- integrierte Wartezonen mit WLAN-Ausstattung für den Fernbusverkehr
- notwendige bauliche Anschlussarbeiten an den Bestand.

Weitere mögliche Angebotsformate, wie z. B. ein Verleih- und Reparaturservice oder Convenience-Angebote (Kiosk, etc.), sollen in einer Bedarfs- und Machbarkeitsstudie inklusive möglicher Betriebskonzepte eruiert werden.

Die Stadt Leverkusen verspricht sich von der Neukonzeption eine attraktive Verknüpfung der unterschiedlichen Verkehrsträger und eine qualifizierte Anbindung für Radfahrer. Dies insbesondere mit dem Ziel einer Verlagerung des motorisierten Individualverkehrs hin zur Rad- und ÖPNV-Nutzung. Darüber hinaus sollen die Ausstattung und Multifunktionalität eine sichere Nutzung mit hoher Akzeptanz bieten.

Die Konzeption folgt dem Leitfaden für Fahrradparken an ÖV-Haltestellen (Forschungsvorhaben des Bundesministeriums für Verkehr und digitale Infrastruktur (BMVI) aus Mitteln zur Umsetzung des Nationalen Radverkehrsplans 2020, Berlin 2017).

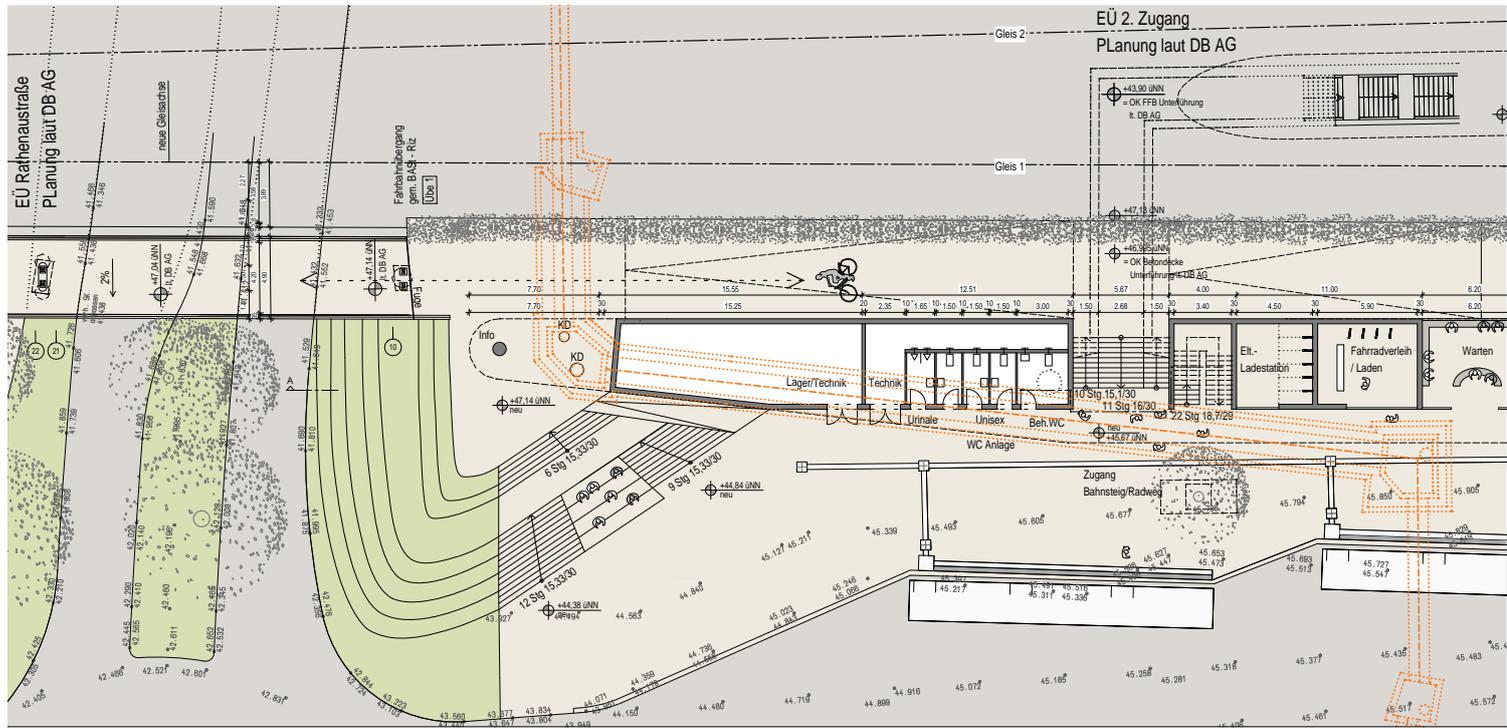


Lageplan

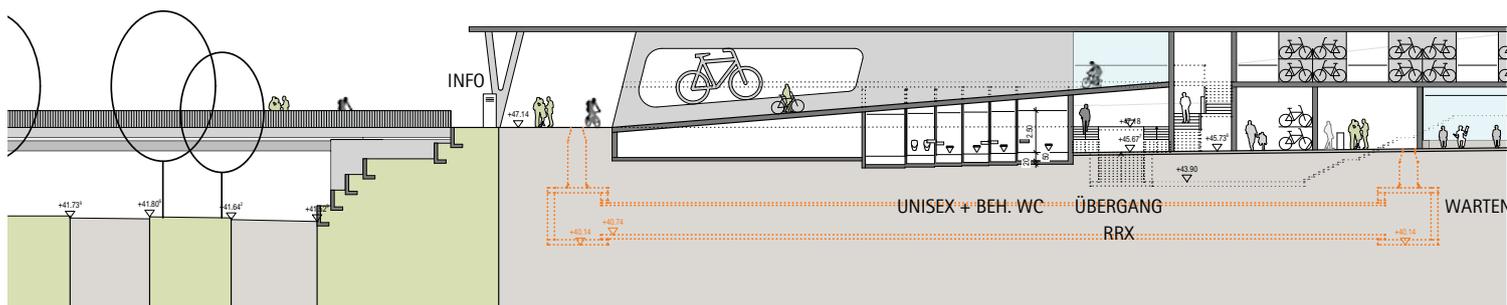
3.3_Umbau Busbahnhof/Mobility Hub (Bauphase 3)

Förderrichtlinie Nr. 10.4

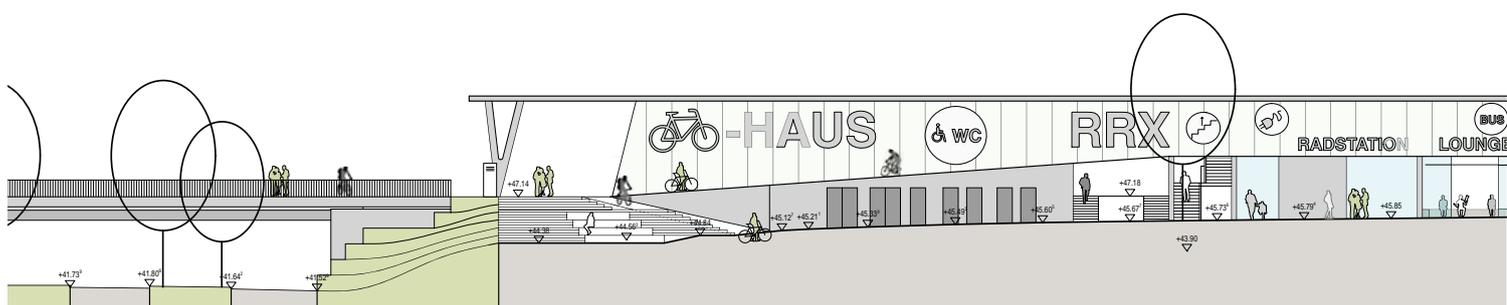
Grundriss, Schnitt und Ansicht Mobility Hub, Vorentwurfsplanung Stadt Leverkusen (frühes Planungsstadium; Konkretisierung im 2. Gesamtantrag)

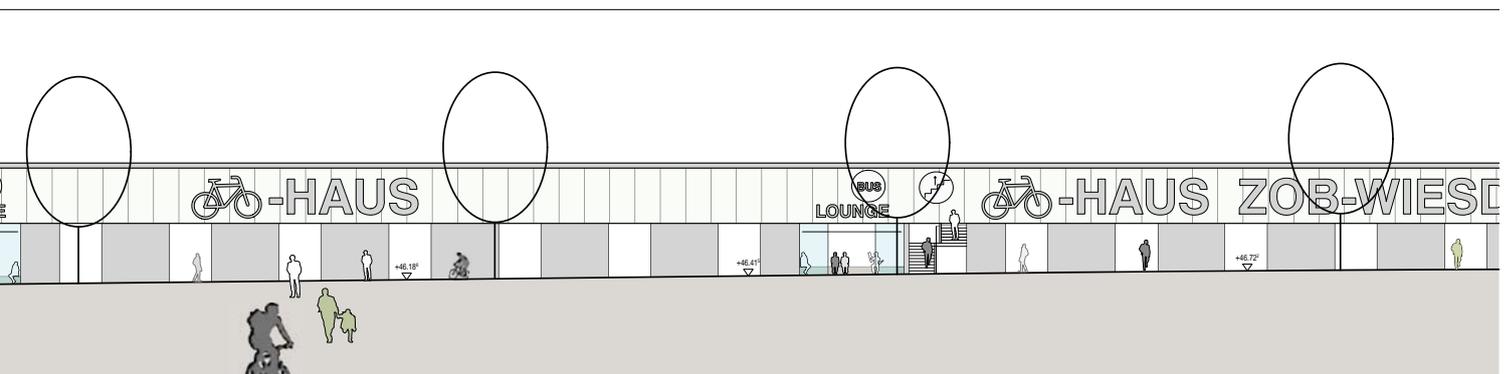
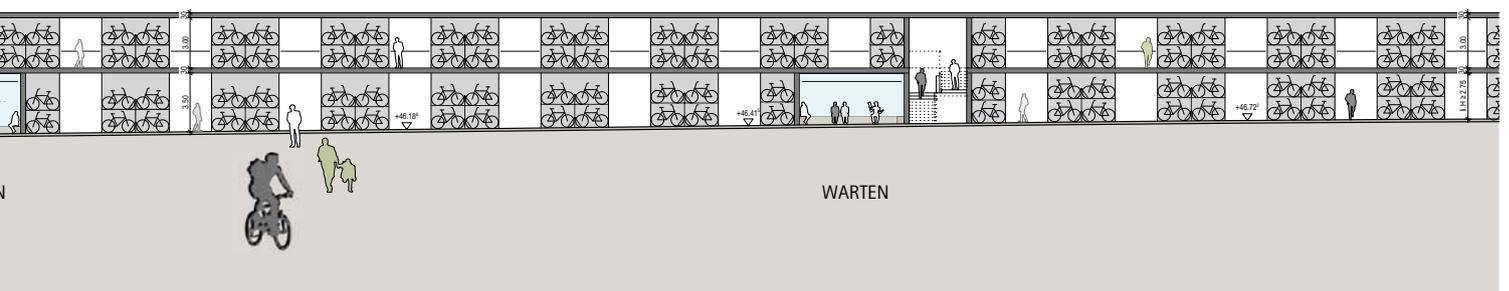
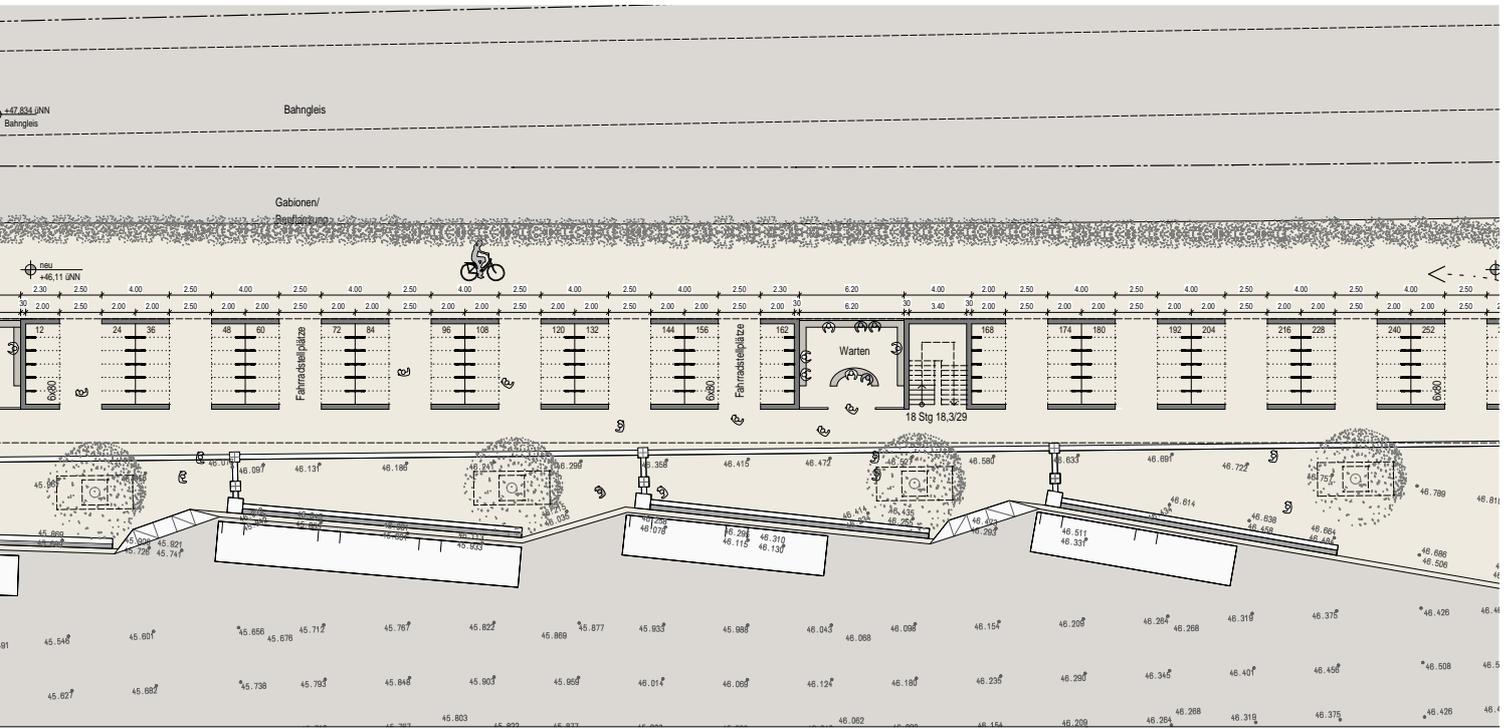


Grundriss EG - M 1:200, HIER VARIANTE C



Längsschnitt A-A - M 1:200, HIER VARIANTE C





3.4_ Umgestaltung Vorplatz Forum

Förderrichtlinie Nr. 10.4

Projektträger

Stadt Leverkusen

C/2

Priorität/Gesamtantrag

Zeitraum Planung/Umsetzung

ab 2023

Gesamtkosten

2.130.000 Euro

Förderhöhe/Eigenanteil

1.704.000 Euro/426.000 Euro

Ausgangslage

- unattraktive Gesamtsituation im Bereich Vorplatz Forum aus denkmalgeschützten und dicht bewachsenen Flächen als Böschung
- Forum als wichtigster Veranstaltungsort im Zentrum Leverkusens wirkt abgelegen und wenig belebt
- im Rahmenplan Bahnhof Leverkusen-Mitte vorgesehene Neudefinition des Vorplatzes durch Baukörper sowie eine Umgestaltung und Aktivierung von Freiflächen
- Umbau ZOB mit einer städtebaulichen und funktionalen Neudefinition des Bereiches zwischen B8 und Bahngleisen.

Entwicklungsziele

- Belebung und Aufwertung des Vorplatzes und der Umgebung Forum
- kriminalpräventive Maßnahmen
- Funktionszuweisung Vorplatz-Forum
- Anbindung an den neuen Busbahnhof/Bahnhof, Herstellen von Sichtbeziehungen
- Schaffung eines neuen Stadtentree auf dem Vorplatz
- Aufwertung des Kreisverkehrs an der Rathenaustraße (bereits erfolgt)
- Anbindung Gartenstadt Kolonie III und Wilhelm-Dopatka-Stadtpark.

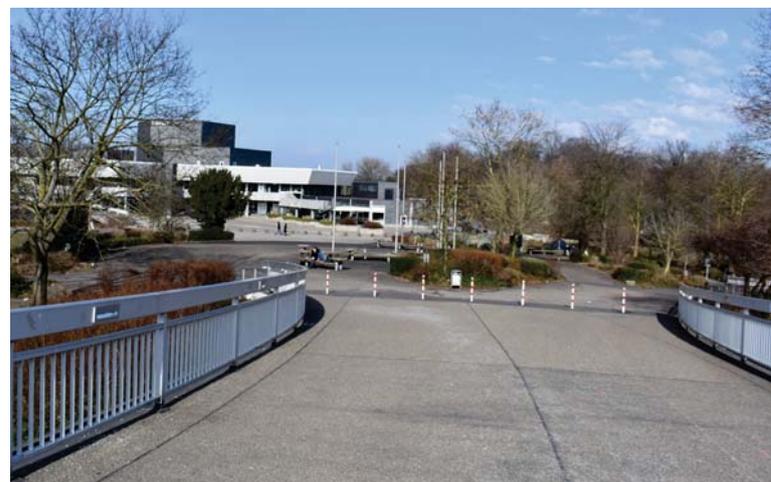
Projektbeschreibung

Das Forum Leverkusen stellt **den** Veranstaltungsort der Stadt dar. Er ist über die Stadtgrenzen hinaus bekannt, z. B. durch die Leverkusener Jazztage. Das Gebäude und die plattierte Vorfläche aus den 1960/70er Jahren sind denkmalgeschützt. Die nach Süden vorgelagerten Grünflächen überbrücken eine Böschung und werden von Fuß- und Fahrradwegen durchzogen. Die dicht durchgrünte Gestaltung wirkt unübersichtlich und wenig städtisch. Bisherige Versuche für eine Belebung waren nicht erfolgreich. Sichtbeziehungen zum Busbahnhof fehlen. Das zwischen B8 und der Gleisstrasse gelegene Areal wird dadurch zusätzlich „abgeschottet“.

Die Neustrukturierungen des Busbahnhofs und des DB-Haltespunktes machen auch hier eine Neudefinition erforder-



Lageplan



Vorplatz Forum (Blick von der Y-Brücke)

derlich. Im Rahmenplan Bahnhof Leverkusen-Mitte sind u. a. neue Baukörper für den Vorplatz vorgesehen, die den Bereich räumlich qualifizieren und ihm ein urbaneres Profil verleihen. Der Vorplatz zum Forum wird dabei bis zur Rathenaustraße gezogen und geöffnet. Er soll gestalterisch und funktional an den neuen Busbahnhof anknüpfen und eine belebte, attraktive Situation an der Rathenaustraße schaffen. Dort soll die Verbindung zwischen Stadtmitte, Busbahnhof und dem östlich gelegenen Wilhelm-Dopatka-Stadtpark betont werden. Nach den bisherigen Entwürfen aus der Rahmenplanung soll der umgestaltete Vorplatz auch einige Kiss & Ride-Plätze aufnehmen. Zudem sieht die Entwurfsplanung vor, die Tiefgarage des Forums dauerhaft nutzbar zu machen. Entscheidend ist darüber hinaus, dass die Einsehbarkeit und die soziale Kontrolle verbessert werden und dass das Forum einen deutlich besseren, repräsentativen, öffentlichen Vorplatz erhält.

Der Entwurf für die Neugestaltung des Vorplatzes und des nahen Umfeldes soll durch einen Wettbewerb qualifiziert werden. Aktuell werden die Rahmenbedingungen, das Erfordernis einer Parkplatz-/Verkehrsfläche, alternative Nutzungsmöglichkeiten und deren Umsetzung in einer Machbarkeitsstudie auf der Grundlage des Rahmenplans Bahnhof Leverkusen-Mitte geprüft.

Die Errichtung einer Kiss & Ride-Stellplatzanlage ist nicht förderfähig. Die Kosten für die erforderlichen Vorplanungen und das Qualifizierungsverfahren sind in den Projektkosten enthalten.



Vorplatz Forum (Blick von Südosten)



Ausschnitt Rahmenplan Bahnhof Leverkusen-Mitte (HJP Planer)

3.5_Erschließungsstraße neues Postgelände/Bahnhof

Förderrichtlinie Nr. 10.4

Projektträger

Stadt Leverkusen

C/2

Priorität/Gesamtantrag

Zeitraum Planung/Umsetzung

ab 2021/ab 2023

Gesamtkosten

390.000 Euro

Förderhöhe/Eigenanteil

31.200 Euro/7.800 Euro

Ausgangslage

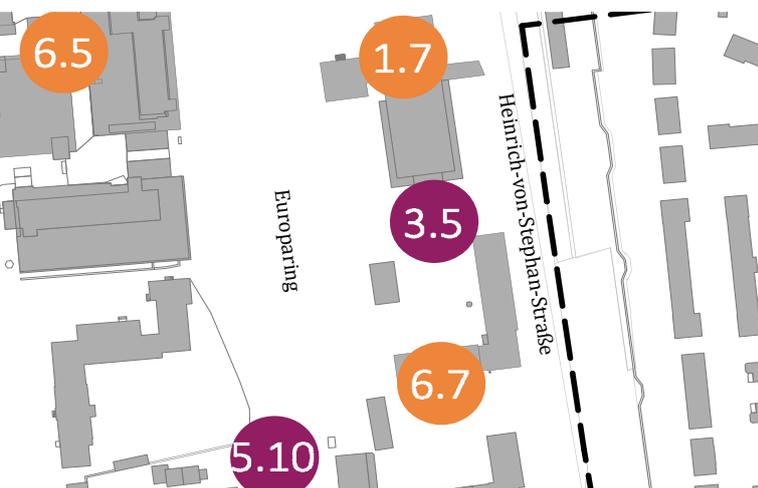
- Das Postgelände südlich des Bahnhofs soll zu einem neuen Stadtquartier entwickelt werden. Es bestehen konkrete Interessen seitens eines Investors.
- Die Erschließung für den Individualverkehr kreuzt bisher den Bereich Bahnhof/Busbahnhof.
- Eine Erhöhung der Leistungsfähigkeit der Heinrich-von-Stephan-Straße ist erforderlich.

Entwicklungsziele

- Vermeidung von querendem Individualverkehr vor dem neuen Bahnhofszugang, Aufwertung der städtebaulichen Situation am Bahnhof
- notwendige erstmalige Erschließung des umgebauten Postgeländes

Projektbeschreibung

Ob sich die bestehenden Defizite mit einer zusätzlich zu bauenden Erschließungsstraße beseitigen lassen, wird ein Verkehrsgutachten zeigen. Den aktuellen Planungen zufolge führt die Erschließungsstraße von der B8 bis zur Heinrich-von-Stephan-Straße. Der Bahnhofsbereich wird dabei vom Individualverkehr befreit, der Komfort für Fußgänger verbessert. Es besteht Spielraum für eine attraktive Gestaltung. Darüber hinaus ist die erforderliche Leistungsfähigkeit der Heinrich-von-Stephan-Straße gesichert. Bei der erstmaligen Erschließung sind Erschließungsbeiträge nach BauGB zu berücksichtigen. Im weiteren Verfahren ist zu prüfen, inwiefern die Straße durch den Investor finanziert wird.



Lageplan



Ausschnitt Rahmenplan Bahnhof Leverkusen-Mitte

3.6_Umgestaltung Zugang ZOB/Bahnhof

Förderrichtlinie Nr. 10.4

Projektträger

Stadt Leverkusen

D/2

Priorität/Gesamtantrag

Zeitraum Planung/Umsetzung

ab 2024/ab 2026

Gesamtkosten

280.000 Euro

Finanzierung

potenziell Förderung ÖPNV oder ggf. Nahmobilität

Ausgangslage

- Im Zuge der Umbaumaßnahmen für den RRX entsteht ein moderner Verkehrsknoten für den ÖPNV.
- Der Zugang von Osten ist schwer auffindbar, die Anmutung unwirtlich, dunkel und abweisend.
- Die Belichtungsverhältnisse sind durch die Bepflanzung auch tagsüber als mangelhaft zu bezeichnen.
- Die Verkehrssicherheit ist durch die schlechte Ausleuchtung beeinträchtigt.
- Die Organisation der bestehenden Radabstellanlagen führt zu uneinsehbaren und unsicher wirkenden Lagen. Vandalismus an Radabstellanlagen belegt diese Situation.

Entwicklungsziele

- Schaffung attraktiver und barrierearmer Zugänge zum aufgewerteten Bahnhofsbereich



Lageplan

- Verbesserung der Anbindung der östlich benachbarten Kolonie III.

Projektbeschreibung

Der Umbau der DB-Gleisanlagen erfolgt weitgehend entlang der westlichen Gleistrasse während die östliche Seite kaum betroffen ist. Die Zugänge Richtung Wiesdorf-Ost werden seitens der Deutschen Bahn AG nicht erneuert.

Um den Komfort an den neuen Standard der sanierten Bereiche anzugleichen, sollen ein bestehender Zugang erneuert und umgestaltet werden. Dabei wird die benachbarte Wohnsiedlung Kolonie III gleichwertig an den Bahnhof und das Zentrum angebunden.

Die Konzeption sieht vor, den Standortbereich der Radabstellanlagen auf das Niveau der Rampenanlagen anzuheben und so die bestehenden abseitigen Lagen aufzuheben. Durch die Neukonzeption von Beleuchtungsanlagen mit Hinterleuchtung der Radabstellanlagen entsteht vor allem in den Nachtstunden ein neuer Raumcharakter mit besonderer Stimmung. Die Neugestaltung der gesamten Oberflächen unterstreicht die neue Wertigkeit. Zusätzlich wird vorgeschlagen den Zugangsbereich durch die Errichtung einer elektronischen Informationsanlage zu akzentuieren (Umgestaltung erfolgt zeitlich nach dem RRX).



Zugang Ost zum ZOB

4. Infrastruktur Gemeinbedarf

- 4.1 Quartierstreffpunkt Dönhoffstraße/Alte Feuerwache
- 4.2 Ort der Generationen/Werkstatt für Bildungs- und Beschäftigungsmaßnahmen
- 4.3 Umgestaltung Wilhelm-Dopatka-Stadtpark
- 4.4 Realschule Am Stadtpark
- 4.5 Begegnungsstätte Doktorsburg



Das folgende Kapitel formuliert für das Ziel, Wiesdorf mit einem starken Angebot in den Bereichen Integration, Sport, Kultur und Bildung auszustatten, passende Maßnahmen und Projekte.

Die Innenstadt Leverkusens wird durch eine Vielzahl von Sozial-, Sport-, Kultur- und Bildungseinrichtungen geprägt. Viele von ihnen sind baulich und funktional in die Jahre gekommen, weisen dringenden Sanierungsbedarf auf oder sind nicht optimal in die Innenstadtquartiere integriert. Demgegenüber steht eine schwierige demografische und soziale Situation in Wiesdorf. So werden z. B. die Grundschulen an der Dönhoffstraße fast ausschließlich von Schülern mit Migrationshintergrund besucht, um nur ein Beispiel zu nennen. Die Aufwertung der o. g. Angebote und die Einrichtung weiterer, niedrighschwelliger Beratungsangebote ist daher sinnvoll. Die Einrichtungen müssen sich deutlich stärker öffnen, um von allen Bevölkerungsschichten - insbesondere denjenigen, denen sie zugute kommen sollen - wahrgenommen und genutzt zu werden. Die teilweise periphere Lage der Einrichtungen verlangt eine bessere Anbindung oder zum Teil Standortverlagerungen.

Daher liegt auf dem Thema des Stadtumbaus Wiesdorf ein besonderer Schwerpunkt des InHK. Die Einrichtungen sollen an aktuelle Ansprüche angepasst und stärker für das städtische Leben geöffnet werden, um einen besseren Beitrag für ihre Nutzer sowie Bewohner und Besucher bieten zu können.

So soll z.B. im zukünftigen Quartierstreffpunkt Dönhoffstraße/Alte Feuerwache eine Anlaufstelle entstehen, die Angebote für alle Quartiersbewohner bereithält. Die heute abgelegene und sanierungsbedürftige Jugendwerkstatt soll im Wilhelm-Dopatka-Stadtpark angesiedelt und mit den dortigen Angeboten vernetzt werden. Darüber hinaus wird der Stadtpark aufgefrischt, in Teilen neu gestaltet und besser angebunden, so dass sich der gesamte Bereich mit seinen vorhandenen und den neuen sozialen Einrichtungen zukünftig freundlich und offen präsentiert.

4.1_Quartierstreffpunkt Dönhoffstraße/Alte Feuerwache

Förderrichtlinie Nr. 11.3

Projektträger

Stadt Leverkusen

A/1

Priorität/Gesamtantrag

Zeitraum Planung/Umsetzung

ab 2017/ab 2020

Gesamtkosten

11.500.000 Euro

Förderhöhe/Eigenanteil

9.200.000 Euro/2.300.000 Euro

Ausgangslage

- zentrale Lage der Grundschulen an der Dönhoffstraße und benachbarte Alte Feuerwache in der Altstadt Wiesdorfs
- soziale Problemlagen, welche unter anderem durch eine hohe Arbeitslosigkeit sowie einen hohen Anteil an ausländischen Mitbürgern und deren erschwerte Integration geprägt ist, zeigen sich besonders deutlich in der Altstadt Wiesdorfs
- Wiesdorf-West mit rund 29 % Ausländeranteil, Grundschule GGS Dönhoffstraße mit über 90 % und benachbarte Katholische Grundschule (KGS) Möwenschule mit rund 60 % Schülern mit Migrationshintergrund.
- Sporthalle, Außentoiletten sowie weitere Gebäude- teile sanierungs-/ersatzbedürftig
- denkmalgeschütztes Gebäude Alte Feuerwache (Frei- zug wegen Neubau Ende 2018)



Lageplan

- geringer Anteil niedrigschwelliger Betreuungs- und Beschäftigungsangebote, wenige unabhängige, pädagogische Anlaufstellen für Kinder und Jugendliche im Freizeit- und Bildungsbereich
- niedrigschwellige Betreuungs-, Beschäftigungs- und Freizeitangebote für Senioren im Quartier fehlen weitgehend
- positive Erfahrungen im Rahmen der sog. Frühen Hilfen in anderen Stadtteilen Leverkusens.

Entwicklungsziele

- Förderung von Zusammenhalt, Integration und Identifikation im und mit dem Quartier
- Schaffung eines neuen Quartierstreffpunktes (multi-funktional mit dem Schwerpunkt Integration) in der Altstadt als Trittstein zwischen Rhein und Geschäftsviertel
- Umnutzung der Alten Feuerwache für ein sozial-integrativ ausgerichtetes Quartiersmanagement und Veranstaltungen, Ersatzbau Sporthalle als Mehrzweckhalle inkl. einer Mensa für Schul- und Quartiersbedarfe
- Bündelung und Verstärkung vorhandener und neuer sozio-kultureller Angebote
- Etablierung einer neuen Anlaufstelle zu Verbesserung der Wohn- und Lebensqualität der Quartiersbewohner
- Vernetzung der unterschiedlichen Angebote im Bereich Schule mit denen der Jugend-, Gesundheits-, Alten- und Sozialhilfe
- Öffnung des Standortes für weitere Nutzergruppen



Alte Feuerwache an der Moskauer Straße

- Aufwertung des Schulhofs

Projektbeschreibung

Im Rahmen des Integrierten Handlungskonzeptes soll in zentraler und etablierter Lage ein Treffpunkt für die Menschen in Wiesdorf-West entstehen. Der „Quartiers-treffpunkt Dönhoffstraße/Alte Feuerwache“ wird dabei als generationsübergreifender und interkultureller Treffpunkt geplant. Er dient der Vernetzung der unterschiedlichen Angebote der Schule mit denen der Jugend-, Gesundheits- und Sozialhilfe. Er ist als eine leicht zugängliche, offene Kontakt- und Beratungsstelle sowie als Begegnungsstätte für die Menschen in Wiesdorf-West konzipiert und soll die Integration im Quartier fördern.

2017/2018 wurde ein Realisierungswettbewerb durchgeführt, an dem elf Teams aus Architekten und Freiraumplanern teilnahmen. Das Wettbewerbsgebiet umfasste neben dem Schulgelände mit dem Bolzplatz auch das Gebäude der Alten Feuerwache. Dem Team mvm+starke architekten PartG mbH mit greenbox Landschaftsarchitekten PartG mbH (beide aus Köln) wurde der erste Preis verliehen und die weitere Planung vom Rat der Stadt beschlossen.

Die Maßnahme umfasst zwei Neubauten. Die sanierungsbedürftigen Gebäude werden abgerissen. Eine Mehrzweckhalle, ebenerdig organisiert, und der offene Ganztagsbereich mit Mensa, der zweigeschossig ausgebildet wird, werden neu errichtet. Die Alte Feuerwache wird als Solitärbau denkmalgerecht saniert und verleiht dadurch einem neuen Quartiersplatz einen individuellen Akzent. Ein schlüssiges Wegesystem um eine zentrale Passage zwischen Schulstraße und Moskauer Straße erschließt den Bereich und gliedert ihn in attraktive Platz- und Raumstrukturen aus alten und neuen Gebäuden. Der Bolzplatz verbleibt an seinem eingespielten Standort an der Hauptstraße. Die Gesamtmaßnahme wird in zwei Bauabschnitten realisiert.

Das Angebot des Quartierstreffpunkts ist als niedrigschwellige Anlaufstelle sowie für Aktivitäten, wie Quartiersfeste, Hilfsaktionen etc. vorgesehen. Dabei soll der Treffpunkt keine anonyme Anlaufstelle sein, die vereinzelt Personen Hilfe gewährt, sondern zusätzliche Räumlichkeiten zur Verfügung stellen, die allen Quartiersbewohnern erlaubt, sich



Historisches Schulgebäude der GGS Dönhoffstraße



Schulhoffläche der GGS Dönhoffstraße und KGS Möwenschule



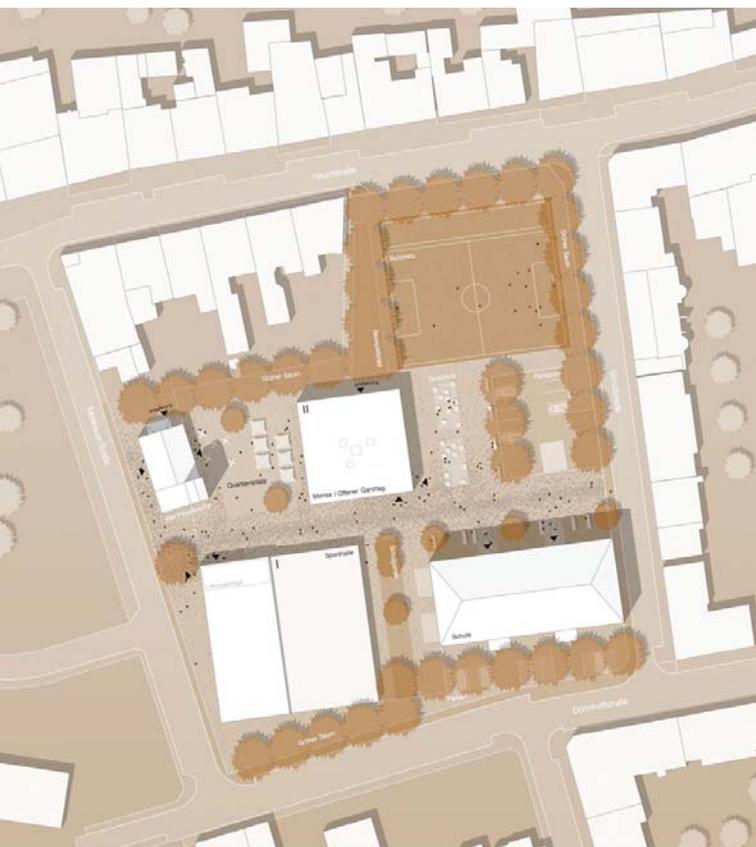
Schulhof der GGS Dönhoffstraße und KGS Möwenschule

4.1_Quartierstreffpunkt Dönhoffstraße/Alte Feuerwache

Förderrichtlinie Nr. 11.3



Lageplan



zu begegnen und Kontakte aufzunehmen, Lebensräume miteinander zu teilen, gemeinsam Aktivitäten und Veranstaltungen zu planen und sich miteinander auszutauschen.

Der Quartierstreffpunkt zeichnet sich durch seine zentrale Lage im Stadtteil aus. Neben der Quartiersarbeit sollen weiterhin Schul- und Vereinsveranstaltungen durchgeführt werden. Zur Zielgruppe gehören alle Bürger in Wies-



Siegerentwurf Wettbewerb Quartierstreffpunkt Dönhoffstraße/Alte Feuerwache, Lageplan und Visualisierung; mvm+starke architekten PartG mbH

dorf-West. Vor allem sollen diejenigen niedrigschwellig erreicht werden, die bislang keinen oder nur wenig Kontakt zu sozialen Einrichtungen hatten.

Ziel ist es, durch die Stärkung vorhandener und neuer Strukturen, den Zusammenhalt, die Integration und die Identifikation der Bewohner in und mit ihrem Quartier zu fördern, um diese im Gebiet zu halten, zu unterstützen und

um einer Negativentwicklung vorzubeugen. Den Organisatoren kommt hierbei die Aufgabe zu, die verschiedenen Angebote und Bedarfe zusammenzuführen, um eine flexible, zuverlässige, dauerhafte und zeitnahe Unterstützung aller Quartiersbewohner zu gewährleisten.



4.2_Ort der Generationen/Werkstatt für Bildungs- und Beschäftigungsmaßnahmen

Förderrichtlinie Nr. 11.3

Projektträger

Stadt Leverkusen

B/1

Priorität/Gesamtantrag

Zeitraum Planung/Umsetzung

ab 2020/ab 2022 (sofern möglich frühere Förderung über Sonderprogramm)

Gesamtkosten

6.000.000 Euro

Förderhöhe/Eigenanteil

4.800.000 Euro/1.200.000 Euro

Ausgangslage

- Wiesdorf, vor allem Wiesdorf-West, mit teilweise erheblichen sozialen Problemlagen, geprägt unter anderem durch Arbeitslosigkeit sowie einen hohen Anteil an ausländischen Mitbürgern und deren erschwerte Integration.
- Wiesdorf-West weist mit rund 19 % die höchste Bewohnerkonzentration junger Menschen unter 18 Jahren im Stadtgebiet auf und die höchste Rate an 15 - 18 Jährigen in Bedarfsgemeinschaften. Der Anteil an sozialmittelabhängigen Kindern und Jugendlichen ist mit rund 48 % vor allem in der Altstadt-Wiesdorf eklatant hoch.
- Derzeitige Räumlichkeiten der Jugendwerkstatt in der Dhünnstraße entsprechen nicht mehr den

funktionalen und baulichen Anforderungen der Einrichtung. Eine Verlagerung ist dringend erforderlich.

- Der Wilhelm-Dopatka-Stadtpark, mit seinen vielfältigen sozialen Einrichtungen und Nutzungsansprüchen nimmt eine zunehmend große Rolle in der Stadtteilentwicklung ein, insbesondere als Schwerpunkt für Jugendliche.

Entwicklungsziele

- Zusammenschluss und Neubau von Einrichtungen der Jugendwerkstatt (JWL), JobService Leverkusen gGmbH (JSL) und Dampfbahn Leverkusen e. V. als „Werkstatt für Bildungs- und Beschäftigungsmaßnahmen“ am Standort Stadtpark/Realschule Am Stadtpark und damit Verbleib der Jugendwerkstatt im Stadtteil
- Förderung bestehender und neuer Synergien im Bereich Stadtpark unter anderem durch Nutzung des bestehenden Standortes der JSL und Dampfbahn Leverkusen e. V. (DBL).

Projektbeschreibung

In sozial schwachen Stadtteilen sind Bildung und Förderung von Kindern und Jugendlichen von besonderer Bedeutung. Schulen, Kindergärten und andere Einrichtungen wie die Jugendwerkstatt sind dort mit einem breiten und leistungsfähigen Angebot auszustatten.

An der Dhünnstraße befinden sich derzeit eine Sporthalle sowie drei Pavillons, welche die Jugendwerkstatt und zwei



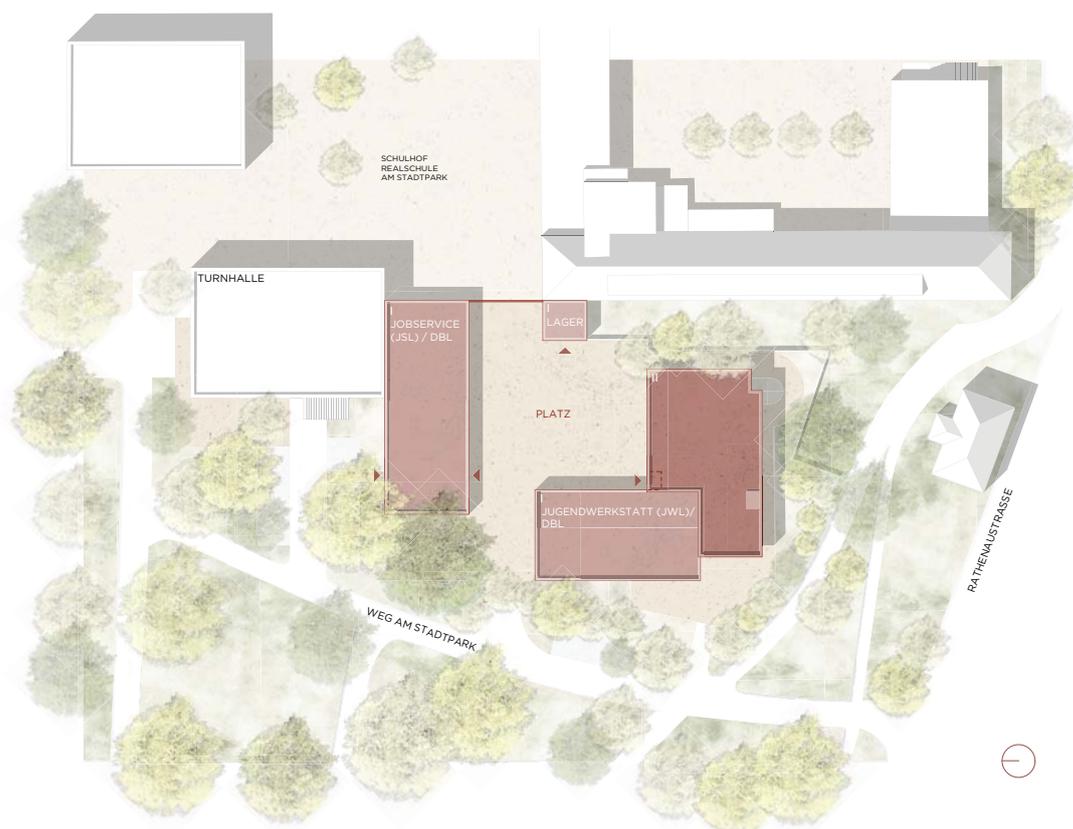
Gebäude der Jugendwerkstatt mit aktueller Lage an der Dhünnstraße 12d

städtische Kindertageseinrichtungen beherbergen. Die Jugendwerkstatt ist ein wichtiger Bestandteil der Unterstützung von Jugendlichen auf ihrem Weg in ein Beschäftigungsverhältnis. Bei der Jugendwerkstatt handelt es sich um eine berufsorientierende und berufsvorbereitende Maßnahme mit pädagogischer Begleitung unter der Trägerschaft der Stadt Leverkusen. Entsprechend besteht die Zielgruppe aus Jugendlichen und jungen Erwachsenen im Alter von 16 bis 27 Jahren, die multiple soziale, gesundheitliche und finanzielle Problemlagen aufweisen. Dies sind junge Menschen, die ihre Vollzeitschulpflicht erfüllt haben, denen der Einstieg ins Berufsleben aus den unterschiedlichen Gründen aber noch nicht gelungen ist. Demnach erreicht die Jugendwerkstatt auch Jugendliche, denen der Zugang zu anderen Maßnahmen zunächst noch nicht möglich ist. Die Jugendwerkstatt bietet gemeinsam mit einem Berufskolleg in Leverkusen an, den Hauptschulabschluss nach Klasse 9 zu erwerben. Der Hauptschulabschluss nach Klasse 10 kann im Rahmen der externen Prüfung erworben werden. Es existieren zurzeit zwei Werkbereiche, Metall/Lager und Hauswirtschaft/Textil. Zusätzlich wird

momentan die Ansiedlung des Werkbereiches Lager/Logistik etabliert, als Reaktion auf die Nachfrage auf dem regionalen Arbeitsmarkt.

Ein Projektpartner der Jugendwerkstatt ist die JOB Service Beschäftigungsförderung Leverkusen (JSL), welche ebenfalls im Bereich der sozialen und beruflichen Qualifizierung und Unterstützung von Leverkusener Bürgern im Bezug öffentlicher Hilfeleistungen tätig ist. Hierbei werden Menschen mit erhöhtem Unterstützungsbedarf in einfachen Einsatzbereichen und in enger Zusammenarbeit mit verschiedenen Fachbereichen und Eigenbetrieben der Stadt Leverkusen beschäftigt.

Da die Räumlichkeiten der Jugendwerkstatt nicht mehr den funktionalen und baulichen Anforderungen der Einrichtungen entsprechen und es wirtschaftlich nicht möglich ist, das vorhandene Gebäude für den notwendigen Bedarf herzurichten, ist eine Verlagerung der Einrichtung innerhalb des Stadtteils Wiesdorf erforderlich. Zur Verlagerung wurden mehrere Optionen geprüft. Für das Projekt



Lageplanausschnitt Ort der Generationen, Quelle: Visualisierung Pichler Architekten, Köln

4.2_Ort der Generationen/Werkstatt für Bildungs- und Beschäftigungsmaßnahmen

Förderrichtlinie Nr. 11.3

Verlagerung/Neubau Jugendwerkstatt mit JSL wurde als verfügbares Grundstück im Betrachtungsgebiet des InHK Wiesdorf das Grundstück Am Stadtpark 23/Rathenaustraße 87 ermittelt.

Auf dem Gelände der JSL sollen Neubauten für beide Einrichtungen entstehen, wobei die JSL bereits am Standort ansässig ist. Die örtliche Zusammenlegung beider Einrichtungen verspricht die Entfaltung von Synergieeffekten durch eine verstärkte Zusammenarbeit. Des Weiteren bietet das Grundstück aufgrund der Nähe zur City (u. a. Bahnhof Leverkusen-Mitte, Busbahnhof Wiesdorf und zahlreiche Bushaltestellen) und zu den Erholungs- und Freiflächen des Stadtparks ideale Standortvoraussetzungen. Durch die Planung einer gemeinsamen Werkstatt für Bildungs- und Beschäftigungsmaßnahmen mit Lage im Wilhelm-Dopatka-Stadtpark bzw. den Zusammenschluss der drei Einrichtungen Jugendwerkstatt, JobService Leverkusen gGmbH und Dampfbahn Leverkusen e. V., wird sowohl die bereits vorhandene als auch weitere Zusammen- und Integrationsarbeit am Standort gewährleistet und gefördert.

Mittel- bis langfristig ist es vorgesehen, sowohl den Park zukunftsorientiert als Freizeit- und Bewegungsfläche zu entwickeln als auch dessen Einrichtungen zu modernisieren und besser in ihr Umfeld und den städtischen Kontext zu integrieren. Umbau- und Aufwertungsmaßnahmen sollen den Park mit dem Bereich des ehemaligen Sportplatzes wieder nutzbar machen und zusammen mit anderen Projekten im Park helfen, die Grünanlage zu revitalisieren und einer dauerhaften Nutzung als Freizeit- und Aktivitätsfläche besonders für Jugendliche zuzuführen.

Ein Neubau der beiden Bausteine würde ca. 1.561 m² Bruttogeschossfläche (BGF) umfassen. Die Stadt Leverkusen strebt für das Projekt „Ort der Generationen - Werkstatt für Bildungs- und Beschäftigungsmaßnahmen“ eine Förderung im Rahmen des Förderprogramms „Soziale Integration im Quartier“ des Bundesbauministeriums und des Landes Nordrhein-Westfalen an. Die nächste Beantragung ist ab 2019 möglich.



Visualisierung des geplanten Vorhabens, Quelle: Visualisierung Kastner Pichler Architekten, Köln

4.3 _Umgestaltung Wilhelm-Dopatka-Stadtpark

Förderrichtlinie Nr. 11.3

Projektträger

Stadt Leverkusen

C/2

Priorität/Gesamtantrag

Zeitraum Planung/Umsetzung

ab 2023

Gesamtkosten

2.610.000 Euro

Förderhöhe/Eigenanteil

2.048.000 Euro/512.000 Euro

Ausgangslage

- schwache Gestaltungsdetails im Wilhelm-Dopatka-Stadtpark, geringe Nutzbarkeit bzw. Auslastung
- generelles Aufwertungserfordernis in Bezug auf anstehende Veränderungen (Realschule, Busbahnhof, Vorplatz Forum, Jugendwerkstatt, JSL)
- mangelhafter Zustand des Bereiches des ehemaligen Sportplatzes, fehlende Nutzungen, Unterauslastung wegen eingeschränkter Nutzbarkeit.

Entwicklungsziele

- Inwertsetzung der Fläche, Nutzbarkeit erweitern (informelle Sportfläche, Schulnutzung)
- Revitalisierung Wilhelm-Dopatka-Stadtpark, Schaffung eines neuen Anlaufpunktes und Freizeit- und Bewegungsfläche in Wiesdorf

- Schaffung eines attraktiven Bindegliedes zwischen Wiesdorf-West und -Ost.

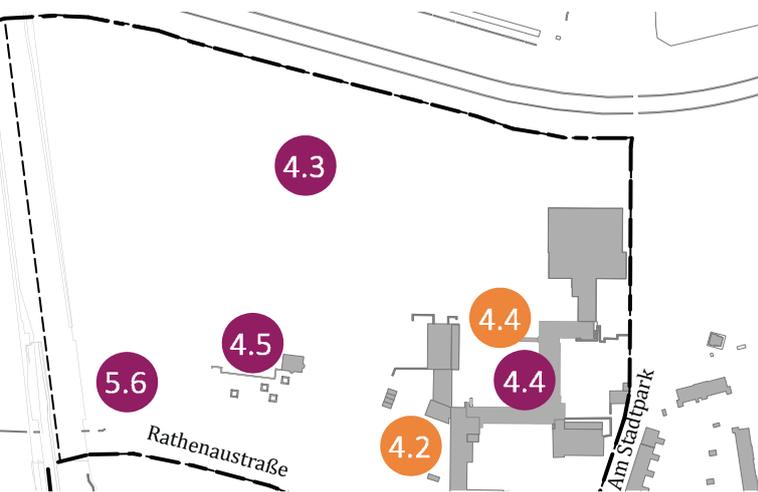
Projektbeschreibung

Der Wilhelm-Dopatka-Stadtpark ist eine wichtige innerstädtische Grünanlage und Bestandteil der übergeordneten Grünverbindung zwischen Dhünnau und dem Neuland-Park. Der Park dient heute vor allem den ansässigen städtischen Einrichtungen, wie der Realschule Am Stadtpark, der Doktorsburg und der JSL als Aufenthaltsraum und Verbindungsweg ins Zentrum und zum ÖPNV-Knotenpunkt. Allerdings ist die Grünanlage durch die Verkehrsstrassen der B8 und der Deutschen Bahn AG vom Zentrum getrennt, wenig belebt und in Teilen vernachlässigt. Die ehemalige Sportanlage im Stadtpark wurde in den letzten Jahren immer weniger genutzt; der letzte Sportverein hat Mitte 2018 die Anlage verlassen. Eine sportliche Nutzung im derzeitigen Zustand ist nicht möglich.

Durch verschiedene Maßnahmen des InHK im Umfeld des Stadtparks soll der gesamte Bereich wieder in Wert gesetzt und revitalisiert werden. Daher ist eine Auffrischung der Frei- und Grünanlagen zwingend angezeigt. Der Park soll für alle Anlieger und Bewohner Wiesdorfs attraktiv werden.

Umbau- und Aufwertungsmaßnahmen sollen daher den Stadtpark, auch für sportliche Nutzung wieder aufwerten, die Grünanlage revitalisieren und einer dauerhaften Nutzung als Freizeit- und Aktivitätsfläche besonders für Jugendliche zuführen. Ziel ist die ganzheitliche Betrachtung des Stadtparks mit der ehemaligen Sportplatzfläche, den angrenzenden Gebäuden der Realschule Am Stadtpark, dem Standort der JSL, der geplanten Jugendwerkstatt sowie der Doktorsburg. Es soll eine an den zukünftigen Benutzern aus der Stadtgesellschaft orientierte Planung umgesetzt werden.

In einem ersten Schritt hat der Fachbereich Stadtplanung während der Erarbeitung des InHK Gespräche mit betroffenen Fachbereichen, den angrenzenden Schulen bzw. deren Sportkoordinatoren sowie dem Sportpark Leverkusen geführt, um die jeweiligen Anforderungen



Lageplan

4.3_Umgestaltung Wilhelm-Dopatka-Stadtpark

Förderrichtlinie Nr. 11.3

an die Flächen zu sammeln und zu strukturieren. Daraus ergaben sich Anforderungen, Wünsche und Zielsetzungen, die im Weiteren und im Detail noch zu koordinieren sind. Zur Weiterbearbeitung des Projektes Stadtparks gelten folgende Eckpunkte:

- Schwerpunkt: informelle Sport- und Freizeitflächen, vorrangig für Jugendliche zur Freizeitbeschäftigung sowie als Aufenthaltsmöglichkeit
- Integration von Freizeitsportanlagen (z. B. Volleyball, Basketball/Streetball, Skaten, Parcours)
- Einrichtung von Sportanlagen für Schulen (u.a. Weitsprung und Dreisprung, Weitwurf, Kugelstoß, 110 m Sprint, Hochsprung)
- perspektivisches Vorhalten von Flächen für eine weitere sportliche Nutzung (nicht förderfähig über Städtebaufördermittel)
- Integration vorhandener Nutzungen.

Auch die Verbindungen in angrenzende Quartiere sollen überdacht werden. In einer öffentlichen Veranstaltung sollen diese ersten Überlegungen weiter konkretisiert werden. Es sollen neben den Anliegern und den bereits genannten Beteiligten interessierte Bürger, Jugendliche, relevante Interessengruppen und Akteure ihre Ansprüche und Wünsche formulieren können. Die Bürgerwerkstatt soll durch ein externes Büro durchgeführt und ausgewertet werden.

Die Ergebnisse der Beteiligung sollen in die Auslobung eines freiraumplanerischen Wettbewerbs einfließen. Die Kosten der Qualifizierungsverfahren sind in dem oben aufgeführten Projektbudget enthalten. Es wird geprüft, ob eine Förderung auch über ein anderes Förderprogramm möglich ist (z. B. Zukunft Stadtgrün).



Wilhelm-Dopatka-Stadtpark 2018



Sportplatz im Stadtpark Mitte 2018



Unterführung zur Rathenaustraße

4.4_Realschule Am Stadtpark

Förderrichtlinie Nr. 11.3

Projektträger

Stadt Leverkusen

B/1 & C/2

Priorität/Gesamtantrag

Zeitraum Planung/Umsetzung

Glaspalast ab 2020/ab 2023 (B/1), Sanitär- und Umkleideräume sowie Schulhof ab 2023 (C/2)

Gesamtkosten

5.000.000 Euro

Förderhöhe/Eigenanteil

4.000.000 Euro/1.000.000 Euro

Ausgangslage

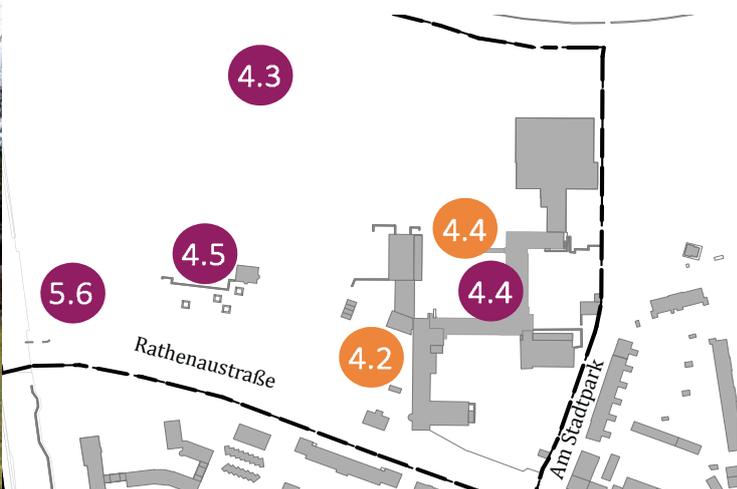
- Realschule Am Stadtpark mit rund 70%igem Anteil an Schülern mit Migrationshintergrund, mit steigender Tendenz
- Teilbereiche der Realschule werden bereits als Quartierstreffpunkt genutzt
- aktueller Ratsbeschluss zur Entwicklung einer Ganztagsrealschule, als Reaktion auf veränderte Herausforderungen und Erwartungen an die Schule
- vorhandene Sanitär- und Umkleideräume der Schule stehen durch die Überplanung im Rahmen des Projektes „Ort der Generationen, Werkstatt für Bildungs- und Beschäftigungsmaßnahmen“ für eine perspektivische Nutzung nicht mehr zur Verfügung.

Entwicklungsziele

- Öffnung des Glaspalastes für Drittnutzungen, Herstellung Barrierefreiheit und Inklusion
- Anbau von Sanitär- und Umkleideräumen an der Dreifachsporthalle u. a. für Drittnutzer des Stadtparkes nach Umbau als öffentliche Freizeit- und Bewegungsfläche
- Überarbeitung des dem Stadtpark zugewandten Schulhofs als Aufenthaltsraum und Freizeitfläche für Schüler, Anwohner und Nutzer des Stadtparks.

Projektbeschreibung

Die Schule Am Stadtpark ist die älteste Realschule Leverkusens und befindet sich seit ihrer Gründung im Jahr 1913 im Ortsteil Wiesdorf. 1923 zog die „städtische Mittelschule“ in das vom damaligen Stadtbaumeister Wilhelm Fähler erbaute Mittelschulgebäude am Stadtpark. Ein zweiter großer Gebäudeteil wurde 1928 errichtet und beherbergte das erste Realgymnasium. Heute steht der gesamte Gebäudekomplex mit verschiedenen Erweiterungs- und Ergänzungsbauten aus den 1950er und 1960er Jahren der Realschule zur Verfügung. Die Schule ist seit 1951 eine „Realschule“ und wird gegenwärtig von etwa 1.100 Schülern besucht. Ein großer Anteil von Schülern stammt aus dem unmittelbaren Umfeld der Schule. Dabei ist der Anteil der Schüler mit Migrationshintergrund in den letzten Jahren erheblich gestiegen (rd. 70 %). Viele Schüler kommen aus einem eher sozial schwachen Umfeld, sprechen teilweise eine andere Sprache in häuslicher Umgebung und benötigen daher besondere Maßnahmen



Lageplan



Historische Aufnahme der Realschule Am Stadtpark

4.4_Realschule Am Stadtpark

Förderrichtlinie Nr. 11.3

zur Sprachförderung. Allgemeine soziale oder familiäre Probleme und eher bildungsferne oder auch überlastete Elternhäuser erschweren zeitweilig das Lehren, Lernen und Zusammenleben in der Schule. Maßnahmen und Einrichtungen im schulnahen Umfeld sind gerade für diese Kinder sehr wichtig.

Im Mai 2018 hat der Rat der Stadt Leverkusen den gebundenen Ganztag für die bestehende Realschule Am Stadtpark beschlossen und die Verwaltung beauftragt, eine entsprechende Umsetzungskonzeption zu erarbeiten. Die Schule soll damit als einzige von drei Realschulen im Stadtgebiet in den gebundenen Ganztag geführt werden. Verbunden ist damit nicht nur die qualitative Aufwertung des Schulstandortes, sondern auch eine Erweiterung des Schulangebotes der Stadt. Der stetig wachsenden Bedeutung von schulischen Ganztagsangeboten - auch zur Vereinbarung von Familie und Beruf - wird somit im Realschulbereich Rechnung getragen werden.

Bereits heute ist die Realschule Am Stadtpark eng mit dem Standort Wiesdorf verknüpft, was sich in zahlreichen Kooperationen und einer gelungenen Zusammenarbeit mit Unternehmen und Institutionen der unmittelbaren Umgebung und dem Stadtbezirk ausdrückt. So steht die Schule bereits in Kooperation mit Unternehmen und Einrichtungen, wie z. B. Lernpartnerschaften mit der AVEA, Kooperationen mit der Stadtbibliothek, Zusammenarbeit mit der evangelischen und katholischen Kirchengemeinde, PC-Trainings für Senioren der angrenzenden Doktorsburg etc. Gleichzeitig werden Räumlichkeiten der Schule durch außerschulische Gruppen genutzt, wie z. B. wöchentliche Chorproben des Singkreises Leverkusen, Dauernutzung durch angrenzende Nutzer wie die JobService Lev. gGmbH, die Eisenbahnfreunden und von Sportvereinen. Viele der Kooperationen sind nur aufgrund der zentralen Lage und der guten Anbindung an den ÖPNV möglich. Es ist davon auszugehen, dass sich der rege Austausch mit der Umgebung mit dem Ausbau zur Ganztagsrealschule noch intensivieren wird.

Mit dem gebundenen Ganztag geht die Ermöglichung eines vollwertigen Mittagessenangebots für die Schüler einher. Für den Ganztagsbetrieb der Realschule Am Stadtpark soll

daher der „Glaspalast“ - nach Zwischennutzung durch die Hauptschule im Hederichsfeld bis Ende 2020 - entsprechend umgebaut werden. Hierfür soll die eingerichtete Mensa auch Nutzungsmöglichkeiten für Bewohner des Stadtteils und der umliegenden Stadtteile bieten, z. B.:

- Stadtteil-Café am Nachmittag und an Wochenenden, mit Betrieb durch die unmittelbar angrenzende JSL und Herstellung von Kuchen durch die angrenzend geplante Jugendwerkstatt, ggf. gekoppelt mit niedrigschwelligem Beratungsangeboten
- spezielle Angebote für Senioren aus der Umgebung und der angrenzenden Doktorsburg, z.B. Bewegungsangebote (Gymnastik, Tanzen etc.), Gedächtnistraining, integrative Treffen älterer Senioren mit und ohne Migrationshintergrund, Treffpunkt für jüngere Senioren aus dem Stadtteil zur Besprechung von Freizeitaktivitäten (ZWAR-Projekte= Zwischen Arbeit und Ruhestand), Treffpunkt für Ehrenamtler vom Stadtteil-Besuchs- und Begleitdienst
- Abendveranstaltungen, z. B. Kleinkunst, Kabarett, Improvisationstheater oder kleinere Musikveranstaltungen u. a. durch die offenen Kinder- und Jugendeinrichtungen
- Lesungen in Zusammenarbeit mit der Stadtbibliothek
- gemeinsame Sing-Aktionen nach dem Beispiel „Loss mer singe“ in Zusammenarbeit mit der Musikschule oder Leverkusener Künstlern
- Projektarbeit der Jugendkunstgruppen mit Kindern/Jugendlichen am Nachmittag und in den Ferien
- themenbezogene Elternabende der Tageseinrichtungen für Kinder aus dem Stadtteil, z. B. zu Medienutzung, gesundem Aufwachsen, Bewegung etc.
- bei Einsatz eines Spielmobils (Anschaffung ist durch das Café Mittenmang in Wiesdorf beantragt) können Spielaktionen sowohl im Glaspalast als auch im Wilhelm-Dopatka-Stadtpark selbst stattfinden
- Angebote der Frühen Hilfen, z. B. Väterangebote am Wochenende
- Stadtteilstefte und/oder Film- oder Diavorführungen abends oder am Wochenende, Reparatur Café am Samstagnachmittag.



Glaspalast

Vorgesehen ist ein Umbau des „Glaspalastes“ ab 2023 (Bestandteil des 1. Gesamtantrags). Die Kosten belaufen sich nach Schätzungen der Stadtverwaltung auf 2.900.000 Euro.

Im Rahmen der Planung zur Neuverortung der Jugendwerkstatt mit und am derzeitigen Standort der JSL, unmittelbar an der Realschule Am Stadtpark, werden Sanitär- und Umkleieräume der Realschule dauerhaft der JSL für eine Nutzung zur Verfügung gestellt. Die Nutzung der vorhandenen unmittelbar an den Vorhabenstandort angrenzenden Sanitär- und Umkleieräume ermöglicht das Unterbringen beider Nutzungen am Standort. Gleichzeitig gibt die Schule vorhandene Räumlichkeiten an Dritte weiter, womit diese für eine perspektivische Nutzung nicht

mehr zur Verfügung stehen. Im Rahmen des Projektes „Umgestaltung Wilhelm-Dopatka-Stadtpark“ werden mittel- bis langfristig zusätzliche Sanitär- und Umkleieräume im Bereich der bestehenden Dreifachsporthalle erforderlich, die den Nutzern der neuen Freizeit- und Bewegungsflächen im Wilhelm-Dopatka-Stadtpark dienen sollen. Die Planung/Umsetzung ist ab 2023 angedacht (Bestandteil des 2. Gesamtantrags). Nach ersten Berechnungen der Stadtverwaltung belaufen sich die Kosten für einen Anbau von Sanitär- und Umkleieräumen auf 1.200.000 Euro.

Darüber hinaus weist der dem Wilhelm-Dopatka-Stadtpark zugewandte Schulhof bauliche Mängel und Abnutzungserscheinungen auf und soll durch eine Sanierung an Attraktivität gewinnen und zu einem ansprechenden Kommunikations-, Spiel- und Aufenthaltsraum aufgewertet werden. Möglichkeiten werden z. B. im Hinblick auf offene Sportaktionen gesehen, wie Street-Basketball oder für das Projekt „BaskidsBall“, einem offen zugänglichen Basketball-Projekt für Kinder und Jugendliche ohne Anmeldung und Gebühren in Zusammenarbeit mit dem TSV Bayer 04 Leverkusen und der Dirk-Nowitzki-Stiftung. In Verbindung der Planung zum Umbau des angrenzenden Stadtparks zu einer zukunftsorientierten Freizeit- und Bewegungsfläche, werden diese Pläne weiter forciert. Ziel ist es, den Schulhof zum Stadtpark und für eine Drittnutzung zu öffnen. Nach ersten Berechnungen der Stadtverwaltung belaufen sich die Kosten zur Umgestaltung des Schulhofes auf 900.000 Euro.



Realschule Am Stadtpark - Dreifachsporthalle (links im Bild)



Realschule Am Stadtpark - an den Stadtpark angrenzender Schulhof

4.5_Begegnungsstätte Doktorsburg

Förderrichtlinie Nr. 11.3

Projektträger

Stadt Leverkusen

C/2

Priorität/Gesamtantrag

Zeitraum Planung/Umsetzung

ab 2022/ab 2024

Gesamtkosten

800.000 Euro

Förderhöhe/Eigenanteil

640.000 Euro/160.000 Euro

Ausgangslage

- denkmalgeschütztes, als Seniorenbegegnungsstätte genutzte Gebäude in Teilen sanierungsbedürftig
- Nutzbarkeit über Optimierungsbedarf im Hinblick auf Barrierefreiheit eingeschränkt.

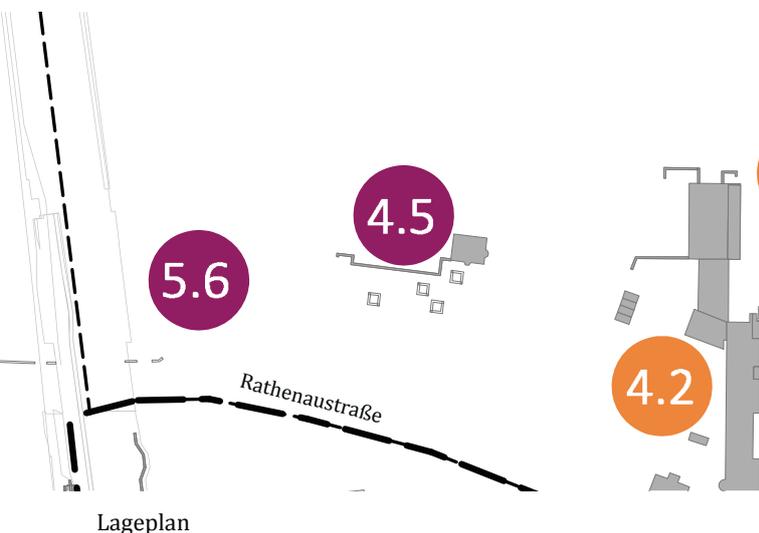
Entwicklungsziele

- Stärkung der Einrichtung, Verbesserung der Nutzung und Zugänglichkeit durch Abbau von Barrieren
- Synergien zur benachbarten Realschule Am Stadtpark
- Integration in den generationsübergreifend umzugestaltenden Wilhelm-Dopatka-Stadtpark.

Projektbeschreibung

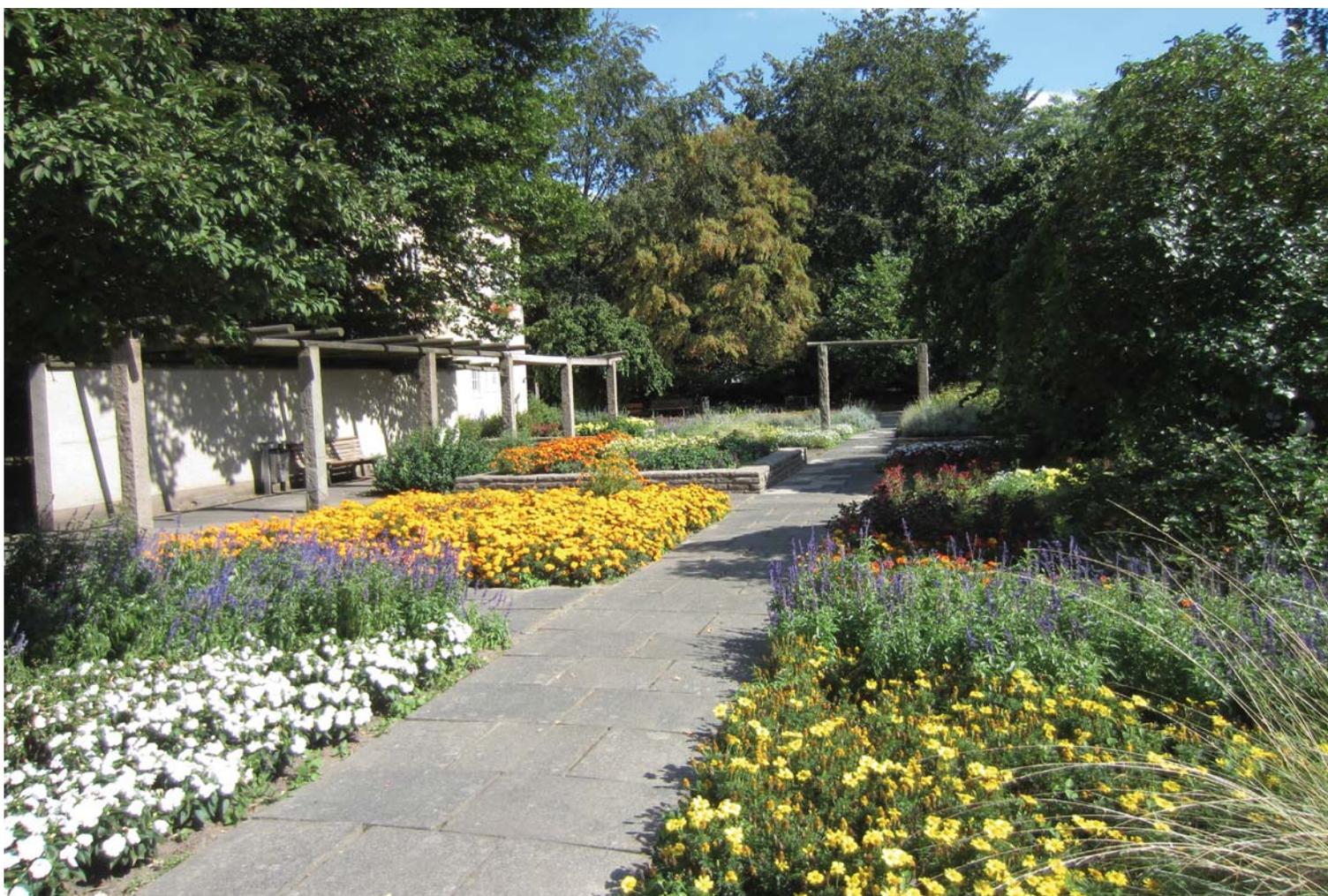
Die ehemalige Wasserburg und spätere Gutshof Doktorsburg wurde erstmals im Jahre 1171 erwähnt. Das Gebäude wurde im Jahr 1987 unter Denkmalschutz gestellt, nachdem es 1971 Pläne gab, es für ein neues Rathaus abzureißen. Nach Überlegungen, das Gebäude gastronomisch zu nutzen, dient es heute als städtische Seniorenbegegnungsstätte, die ein vielfältiges Programm für ältere Menschen bietet und damit zu einem Ort des sozialen Miteinanders wird. Zudem bestehen Synergien zur benachbarten Realschule Am Stadtpark, z. B. betreuen Informatikschüler der Realschule ein PC-Training für Senioren.

Das dreigeschossige Gebäude ist in die Jahre gekommen und weist in Teilbereichen Sanierungsbedarf auf. Es ist eine Instandsetzung der Technik und Sanitäranlagen sowie der Innenanlagen (Anstrich, Boden) erforderlich. Darüber hinaus besteht Barrierefreiheit derzeit nur teilweise für das Erdgeschoss. Die vorhandene Küche und die Toiletten weisen keine Bewegungsflächen auf. Abstellflächen für Rollatoren sind nicht vorhanden. Durch das Schaffen von Barrierefreiheit könnte eine erhebliche Verbesserung der Zugänglichkeit und Nutzung bzw. Auslastung der Seniorenbegegnungsstätte mit Beschäftigungs- und Aktivierungsangeboten für Senioren im Quartier erreicht werden. Derzeit grundsätzlich vorstellbar ist diese über einen außenliegenden Aufzug (z. B. in Form eines Glasanbaus) auf der dem Eingang gegenüberliegenden Seite des Gebäudes. Eine Prüfung der Vereinbarkeit mit dem Denkmalschutz muss noch erfolgen.



Die Doktorsburg im Wilhelm-Dopatka-Stadtpark

Darüber hinaus sind zusätzliche Quartiersangebote für alle Bevölkerungsgruppen vorstellbar. So könnten z. B. Selbsthilfegruppen wieder dauerhaft angesiedelt werden und Sprechstunden anbieten. Auch könnte die benachbarte JSL, im Zusammenhang mit dem naheliegenden Betriebshof, weitere Angebote für schwer vermittelbare Arbeitslose oder Menschen in Beschäftigungsprogrammen im Haus schaffen und Seminare durchführen. Darüber hinaus sind auch eine Kooperationsmodelle mit der geplanten Jugendwerkstatt denkbar.



Gärten an der Doktorsburg

5. Städtebauliche Projekte

- 5.1 Aufwertung Wiesdorfer Platz/Funkenplätzchen
- 5.2 Umgestaltung Van't-Hoff-Straße/Clemens-Winkler-Platz
- 5.3 Aufwertung Hauptstraße/St. Antonius/Anbindung Rhein
- 5.4 Umgestaltung Umfeld Herz-Jesu-Kirche
- 5.5 Aufwertung Spielplatz Erholungshauspark
- 5.6 Anbindung Stadtpark/Aufwertung Verbindungen
- 5.7 Neugestaltung Friedrich-Ebert-Straße/Anschluss City C
- 5.8 Umgestaltung Breidenbachstraße
- 5.9 Aufwertung Anbindung Kolonie, Bereich Wöhlerstraße
- 5.10 Anbindung Innenstadt Ost, Brückenschläge



Mit den städtebaulichen Projekten ist insbesondere die Zielsetzung der Aufwertung des Stadtbildes, der Überwindung von Zäsuren und das Schaffen von Verbindungen verbunden.

Die Aufwertung des öffentlichen Raums ist in vielen Integrierten Handlungskonzepten Aufgabenschwerpunkt. In Wiesdorf wurde ein etwas anderer Ansatz gewählt, da hier andere Themen im Fokus stehen. Beim Thema öffentlicher Raum stehen grundsätzlich Bestandserhaltung und Ergänzung im Vordergrund.

Das oftmals abweisende, von Verkehrsbändern durchschnittene Stadtbild soll sukzessive aufgewertet werden. Hierzu sollen Projekte initiiert werden, die die städtebauliche Qualität steigern, besondere Plätze herausstellen, Verbindungen schaffen und Zäsuren überwinden. Wo möglich sollen Verkehrsräume, wie am ZOB, in attraktive Stadtbausteine umgewandelt werden. Zudem gilt es die fußläufige Vernetzung zwischen relevanten Punkten der Stadt einladender und einleuchtender zu gestalten.

Als eine wichtige Achse, die mit verschiedenen Projekten herausgearbeitet werden soll, ist die Verbindung zwischen Wiesdorf-West und Wiesdorf-Ost zu nennen: Es gilt, die Anbindung Wiesdorf-Ost über den ZOB und die Hauptstraße bis zum Rhein aufzuwerten und als Achse herauszuarbeiten. Hier entstehen durch ein ganzes Bündel von Maßnahmen Projekte und Trittsteine, die den Bereich qualifizieren.

5.1_Aufwertung Wiesdorfer Platz/Funkenplätzchen

Förderrichtlinie Nr. 10.4

Projektträger

Stadt Leverkusen

A/1

Priorität/Gesamtantrag

Zeitraum Planung/Umsetzung

ab 2016/ab 2017

Gesamtkosten

255.000 Euro

Förderhöhe/Eigenanteil

204.000 Euro/51.000 Euro

Ausgangslage

- Eingangsbereich Luminaden/Kaufhof als wichtiger Trittstein der Fußgängerzone
- Gestaltung des Bereichs ist in die Jahre gekommen
- Baumscheiben sind zu klein und stark sanierungsbedürftig.

Entwicklungsziele

- Aufwertung und Stärkung des Geschäftsbereichs, Aufwertung der Verbindung zwischen City und Rhein
- 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. Insbesondere die Baumscheiben sind stark sanierungsbedürftig und werden den beiden imposanten Platanen am Funkenplätzchen und den Standortanforderungen großer Bäume nicht gerecht.

Da die Gestaltung der Fußgängerzone zwischen Rathausgalerie und Breidenbachstraße grundsätzlich positiv bewertet wird und nicht zuletzt angesichts knapper Kassen keine vollständige Erneuerung erfolgen kann, 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“ in Holzoptik, hohem Aufenthaltswert und einladendem Äußeren umgestaltet werden.



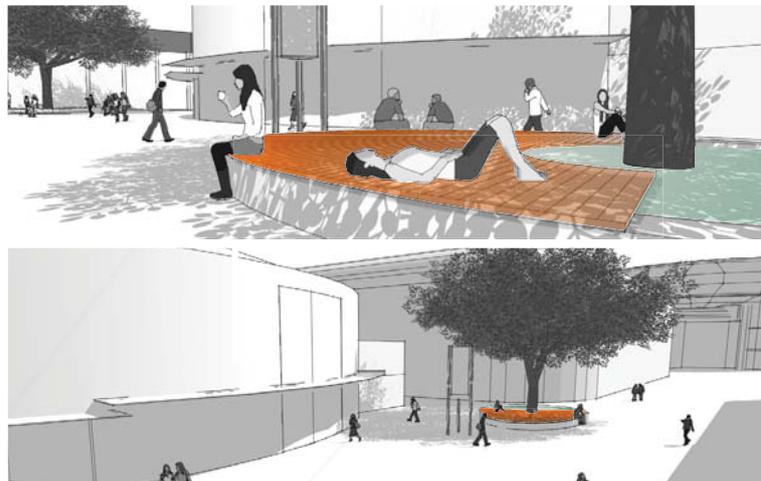
Lageplan



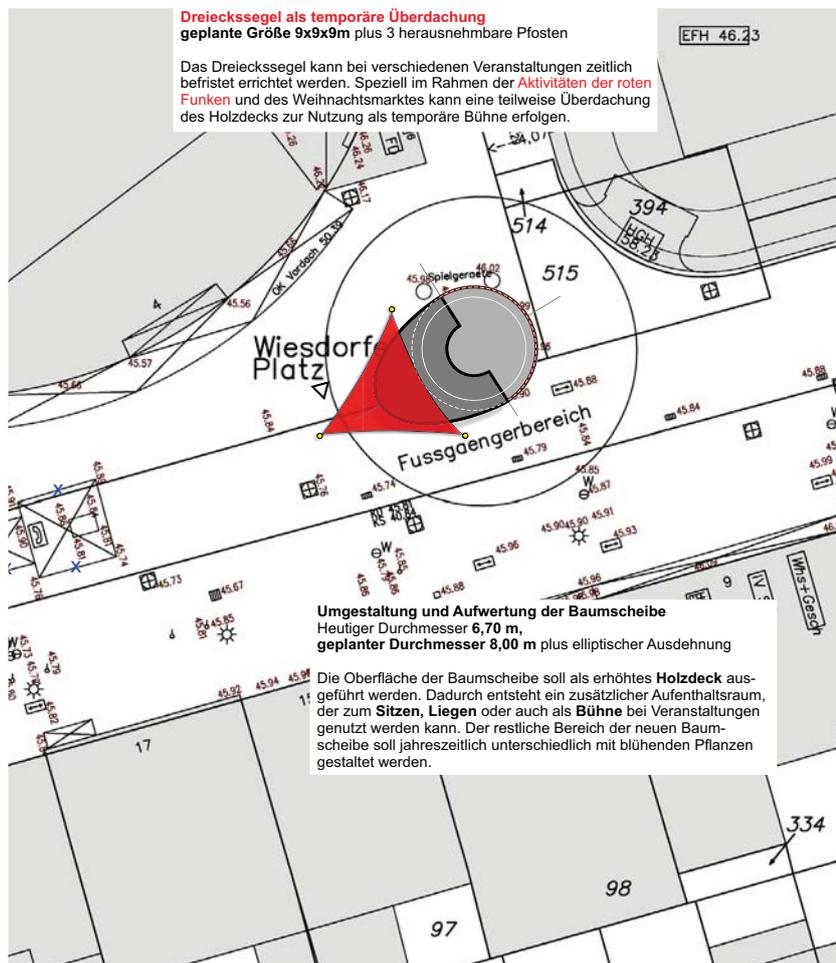
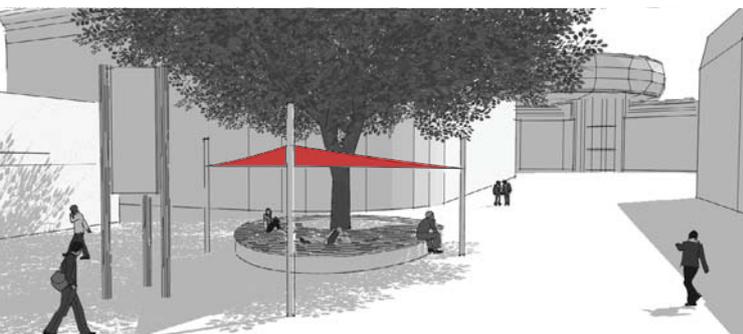
Fußgängerzone Wiesdorfer Platz und Funkenplätzchen

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 die Demontage von zwei vorhandenen Pavillons sowie ergänzende Pflasterarbeiten, die bereits erfolgt sind.

Die Baumaßnahme soll 2018 abgeschlossen werden. Eine Bewilligung von Städtebaufördermitteln für dieses Projekt ist bereits erfolgt.



Konzept Sanierung der Baumscheibe



Gesamtkonzept Platzgestaltung Funkenplätzchen und Sanierung Baumscheiben

5.2_ Umgestaltung Van't-Hoff-Straße/Clemens-Winkler Platz

Förderrichtlinie Nr. 10.4

Projektträger

Stadt Leverkusen

C/2

Priorität/Gesamtantrag

Zeitraum Planung/Umsetzung

ab 2023

Gesamtkosten

320.000 Euro

Förderhöhe/Eigenanteil

256.000 Euro/64.000 Euro

Ausgangslage

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

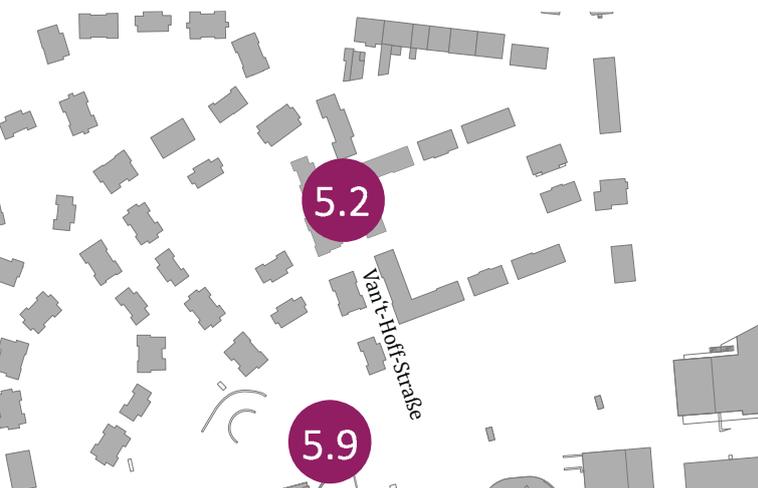
Entwicklungsziele

- Schaffung einer attraktiven Verbindung vom Zentrum in Richtung Dhünnaue/Neuland-Park, Aufwertung des Clemens-Winkler-Platzes.

Projektbeschreibung

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

Die Van't-Hoff-Straße verbindet, zentral gelegen, die Fußgängerzone sowie den Bereich Kinopolis mit den Erholungsflächen des Neuland-Park und der Dhünnaue. Der Clemens-Winkler-Platz bildet dabei einen städtebaulich reizvollen Trittstein und dient in erster Linie den Anwohnern der Kolonie II Anna als Aufenthalts- und Kommunikationszentrum. 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 der Wohnsiedlung Kolonie II Anna werden. Der Ausbau soll dem Siedlungscharakter durch denkmalgerechte Materialien und Begrünung gerecht werden. Die Verbindung zu den Naherholungsflächen ist zu betonen.



Lageplan



Van't-Hoff-Straße

5.3_Aufwertung Hauptstraße/St. Antonius /Anbindung Rhein

Förderrichtlinie Nr. 10.4

Projektträger

Stadt Leverkusen

C/2

Priorität/Gesamtantrag

Zeitraum Planung/Umsetzung

ab 2023

Gesamtkosten

320.000 Euro

Förderhöhe/Eigenanteil

256.000 Euro/64.000 Euro

Ausgangslage

- wichtige Verbindung: Rhein - Geschäftszentrum zwischen Fußgängerzone Wiesdorfer Platz und den Erholungszonen am Rhein
- schwache Verbindungsfunktion, insbesondere auf der unteren Hauptstraße und Kirchstraße in Richtung Rhein.

Entwicklungsziele

- Betonung der Lage Wiesdorfs am Rhein, durch punktuelle gestalterische Maßnahmen
- Schaffung einer attraktiven Wegeverbindung, Anbindung der Freiflächen am Rhein ans Zentrum, Anbindung des südlichen Teils des Neuland-Parks
- Synergien zum Projekt östliche Niederfeldstraße berücksichtigen (Projekte 1.3 und 6.6).

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 sowie einem Schwerpunkt der Gastronomieszene, eher wie eine Wohnstraße, die an der Schießbergstraße durch Baumpakete einen gestalterischen Endpunkt erhält. Dadurch entsteht gestalterisch ein Bruch. Anschließend begleiten Parkplätze und der CHEMPARK Leverkusen den Verlauf der Straße bis zum Rhein.

Ein etwas attraktiverer Weg zum Rhein verläuft über die Kleine Kirchstraße in Richtung Kreuzhof, allerdings ohne entsprechende Leitsysteme. Von dort eröffnet sich ein teils ländlich wirkendes Panorama im Übergang zum Rhein bzw. dem Neuland-Park, geprägt durch kleinteilige Bebauung, die denkmalgeschützte St.-Antonius-Kirche und brachliegende Flächen.

Die Verbindung zwischen Geschäftszentrum und Rheinufer soll zukünftig besser herausgearbeitet werden und der



Lageplan



Ländliches Panorama in Alt-Wiesdorf am Rhein

5.3_Aufwertung Hauptstraße/St. Antonius/ Anbindung Rhein

Rhein wieder ins Bewusstsein der Innenstadtbesucher und Bewohner gerückt werden.

Hierzu sollen kleinere Landmarken, wie z. B. besondere Gestaltungspunkte der Oberflächen, Beleuchtungskörper, Sitzmöbel, Schilder oder auch Leitelemente, gesetzt werden. Diese Interventionen sollen an die Umgestaltung der Baumscheiben am Funkenplätzchen (Wiesdorfer Platz) anknüpfen und gleichzeitig einem roten Faden folgen, der von der Fußgängerzone bis zu den Freiflächen am Rhein reicht.

Konzeptbausteine können bei der Erarbeitung des Gestaltungshandbuchs zum öffentlichen Raum erarbeitet werden. Eine grundsätzliche Betrachtung der Verbindungen und Vernetzungen des Bereiches der Hauptstraße in Richtung Rhein ist im Rahmen der Entwicklungsstudie Niederfeldstraße (Projekt 1.3) geplant, unter anderem mit Aufzeigen erster Handlungsempfehlungen. Nachgeordnet ist eine Betrachtung mit konkreten Gestaltungsmaßnahmen im Projekt 5.3 vorgesehen, unter Beteiligung von Anliegern, Geschäftsleuten und Immobilienbesitzern. Ggf. ist die Bildung einer begleitenden Quartiers-/Standortgemeinschaft, eventuell eine Immobilien- und Standortgemeinschaft, vorzusehen.



Hauptstraße/Schießbergstraße, Blick Richtung untere Hauptstraße



Blick auf die Hauptstraße in Richtung Rhein



Kleine Kirchstraße, Abzweigung St.-Antoniuskirche, Verbindung zum Rhein

5.4_Umgestaltung Umfeld Herz-Jesu-Kirche

Förderrichtlinie Nr. 10.4

Projektträger

Stadt Leverkusen

B/1

Priorität/Gesamtantrag

Zeitraum Planung/Umsetzung

ab 2019/ab 2021

Gesamtkosten

1.430.000 Euro

Förderhöhe/Eigenanteil

1.144.000 Euro/286.000 Euro

Ausgangslage

- Der westliche Eingangsbereich der Fußgängerzone rund um die Herz-Jesu-Kirche ist schwach
- Der Übergang zum angrenzenden Marktplatz und in die angrenzenden Straßen ist wenig einladend gestaltet
- Anbindung und Aufwertung der Breidenbachstraße als wichtige Nord-Süd-Verbindung und Verbindung zur City gewinnt durch private Investitionen wie dem Neubau der Pronova BKK an Bedeutung
- bauliche Qualifizierung des Gebäudeensembles Herz-Jesu-Kirche durch geplanten Neubau der Pavillons und Anbau Gemeindezentrum
- Einzelhandelsbereich Kaufhof/Luminaden mit Trading-Down-Tendenzen als Gegenstück zur Rathausgalerie.

Entwicklungsziele

- Schaffung eines attraktiven Trittsteins in der Promenade zum Rhein
- Unterstützung der Umbaupläne der katholischen Pfarrgemeinde Herz-Jesu, Hervorheben der Verknüpfung von Kirche und öffentlichem Raum
- Entwicklung eines belebten Stadtplatzes als Auftakt der Fußgängerzone Wiesdorfer Platz und als Gegenstück zum Friedrich-Ebert-Platz
- Stärkung des Einzelhandelsbereich Kaufhof/Luminaden
- ggf. ist die Bildung einer begleitenden Quartiers-/ Standortgemeinschaft oder einer Immobilien- und Standortgemeinschaft vorzusehen.

Projektbeschreibung

Der westliche Eingangsbereich der Fußgängerzone Wiesdorfer Platz präsentiert sich heute schwach. Die Übergänge in die angrenzenden Bereiche sind wenig überzeugend gestaltet. Insbesondere die Weiterführung in Richtung Rhein und die Anbindung der Breidenbachstraße, eine Nebenlage des Geschäftszentrums, die zum Neubau der Pronova BKK führt, bedürfen einer Aufwertung. Dies umso mehr, da die katholische Pfarrgemeinde Herz-Jesu eine umfassende Neugestaltung ihres Gemeindezentrums und vorgelagerter Pavillons plant. Der Standort soll zu einer „Stadtkirche“ umgebaut werden, die sich mit Angeboten im soziokulturellen Spektrum, ergänzt durch Ladenlokale und Gastronomie, an Bürger und Passanten wendet. Auch der heute eher introvertierte Innenhof soll stärker geöff-



Lageplan: Fußgängerzone mit Herz-Jesu-Kirche und Einzelhandelsbereich Kaufhof/Luminaden



Pavillons Herz-Jesu-Kirche Wiesdorfer Platz

5.4_Umgestaltung Umfeld Herz-Jesu-Kirche

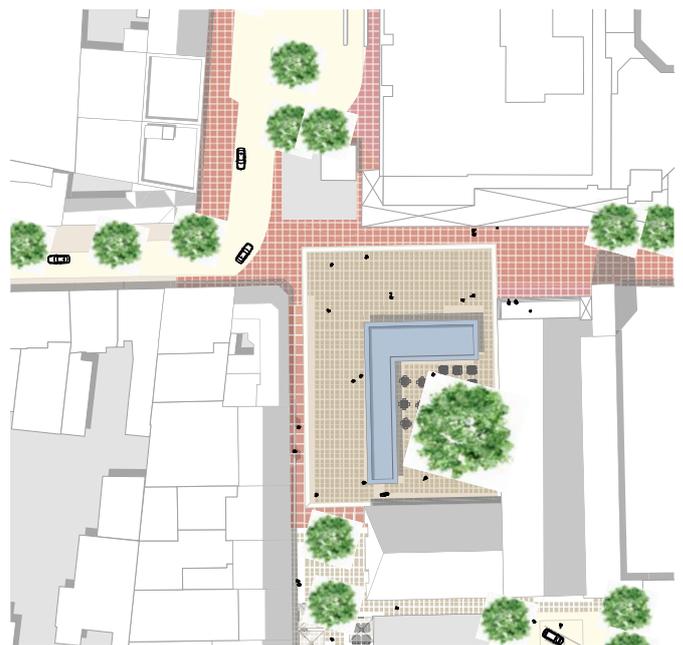
net werden. Hinzu kommt, dass der Einzelhandelsbereich Kaufhof/Luminaden im Vergleich zur Rathausgalerie im Umfeld des Friedrich-Ebert-Platzes deutlich schwächer aufgestellt ist und sich bereits Trading-Down-Tendenzen, insbesondere in den Luminaden, abzeichnen.

Ziel ist es daher, das Umfeld der Herz-Jesu-Kirche zu einem einladenden Stadtplatz umzugestalten. Das denkmalgeschützte Bauwerk aus den 1930er Jahren mit seinem imposanten Backsteinturm, dem Gemeindezentrum und den vorgelagerten Pavillons wird wieder ins „rechte Licht“ gerückt und erhält ein angemessenes Umfeld. Der Bereich soll einen von mehreren Trittsteinen auf der Achse zwischen Rathausgalerie und Rhein ausbilden und zu einem Anlaufpunkt und einem attraktiven Aufenthaltsort der Fußgängerzone werden, von dem auch der Handelsbereich Kaufhof/Luminaden profitiert. Im Fokus stehen:

- Neugestaltung der Fußgängerzone Wiesdorfer Platz zwischen Herz-Jesu-Kirche und Galeria Kaufhof
- Gestaltung der Übergänge in die Hauptstraße und die Nobelstraße
- Umgestaltung der Fußgängerzone bis zum Marktplatz

- Öffnung und Gestaltung des Innenhofs der Pavillons zu einem intimen aber öffentlich zugänglichen Aufenthaltsbereich.

Die Umgestaltung soll über ein Wettbewerbsverfahren vorbereitet werden. Die Kosten hierfür sind im Projektbudget enthalten.



Entwurfsskizze Umgestaltung Umfeld Herz-Jesu-Kirche



Visualisierung Umbau Pfarrzentrum, Neubau Pavillons, Blick von der Hauptstraße, Quelle: Bousset Architekten

5.5_Aufwertung Spielplatz Erholungshauspark

Förderrichtlinie Nr. 10.4

Projektträger

Stadt Leverkusen

B/1

Priorität/Gesamtantrag

Zeitraum Planung/Umsetzung

ab 2019/ab 2020

Gesamtkosten

150.000 Euro

Förderhöhe/Eigenanteil

120.000 Euro/30.000 Euro

Ausgangslage

- attraktiver Stadtpark mit altem Baumbestand, zugehörig zum Gesamtdenkmal der Wohnsiedlung Kolonie II Anna
- einfache Gestaltung, sanierungsbedürftiger Spielplatz, teilweise sehr dichter Bewuchs in den Randbereichen.

Entwicklungsziele

- Sanierung des Spielplatzes im Nordwesten des Parks, Aufwertung des Parks, bessere Platzierung im Zentrum durch Eigentümer, Verbesserung der Sichtbarkeit und Nutzbarkeit.

Projektbeschreibung

Der Erholungshauspark ist eine Parkanlage am Rand des Leverkusener Zentrums. Er 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 Rand des Parks. Die Gestaltung des Parks ist in die Jahre gekommen, Bäume stehen teilweise zu dicht, die Ränder wirken zugewachsen. Die Wege sind zum Teil in einem einfachen Erhaltungszustand. Die Wahrnehmbarkeit von außen und der Bezug zur Umgebung sind gering. Eine Auffrischung der historischen Parkanlage war erforderlich. 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 Denkmalebelange abgestimmten Konzept zum Teil bereits umgestaltet wurde. So wurden Rodungsarbeiten in den Randbereichen des Parks, insbesondere entlang der denkmalgeschützten Mauer, die den Park umgibt, durchgeführt. Die Sanierung der Hauptwege wurde bereits früher durchgeführt, während weitere Arbeiten der Attraktivierung, wie z. B. weitere Wegesanie rung, Sanierung der Mauer etc. noch anstehen.

Das ursprünglich erforderliche Projektbudget konnte deutlich reduziert werden. Um das Projekt abzuschließen soll der im Park liegende Spielplatz, der von der Stadt unterhalten wird, aufgewertet und zeitgemäß ausgestattet werden.



Lageplan



Spielplatz im Erholungshauspark

5.6 Anbindung Stadtpark/Aufwertung Verbindungen

Förderrichtlinie Nr. 10.4

Projektträger

Stadt Leverkusen

C/2

Priorität/Gesamtantrag

Zeitraum Planung/Umsetzung

ab 2023

Gesamtkosten

300.000 Euro

Förderhöhe/Eigenanteil

240.000 Euro/60.000 Euro

Ausgangslage

- Wilhelm-Dopatka-Stadtpark als wichtige innerstädtische Grünfläche mit Realschule Am Stadtpark, Beratungsstelle Doktorsburg, zwischenzeitlich brachliegendem Sportplatz sowie zukünftig der Jugendwerkstatt in Kombination mit der JSL
- Die Fläche ist ein wichtiges Bindeglied zwischen Wiesdorf-West und -Ost
- bestehende Verbindungen als verkehrsgeprägte Stadträume/Unterführungen
- Umgestaltung Vorplatz Forum und ZOB
- Veränderungen im Bereich der Fußgängerunterführungen durch den Bau der RRX-Gleise.

Entwicklungsziele

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



Lageplan

Projektbeschreibung

Der Stadtpark ist eine innerstädtische Grünfläche mit wichtigen städtischen Einrichtungen wie der Realschule Am Stadtpark, der Doktorsburg und einer seit Mitte 2018 brachliegenden Sportanlage. 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.

Hinzu kommt, dass sich durch die geplanten Investitionen am Busbahnhof und dem Vorplatz des Forum Leverkusen eine neue städtebauliche Situation ergeben wird. Auch im Wilhelm-Dopatka-Stadtpark sind Aufwertungen, insbesondere im Bereich des ehemaligen Sportplatzes geplant und Veränderungen am Standort der JobService Leverkusener gGmbH, die durch die Jugendwerkstatt ergänzt wird.

Langfristig sind daher die Verbindungen zwischen Stadtpark und Zentrum grundlegend aufzuwerten, um die Einrichtungen und die Grünflächen besser an das Zentrum anzubinden. Es sollen attraktive und einladende Wege und Übergänge entstehen, die ihrer Rolle gerecht werden. Die Maßnahme ist auf die Erweiterung der Gleiskörper durch die DB abzustimmen.



Rathenaustraße/Unterführung Bahntrasse

5.7_Neugestaltung Friedrich-Ebert-Straße/ Anschluss City C

Förderrichtlinie Nr. 10.4

Projektträger

Stadt Leverkusen

C/2

Priorität/Gesamtantrag

Gesamtkosten

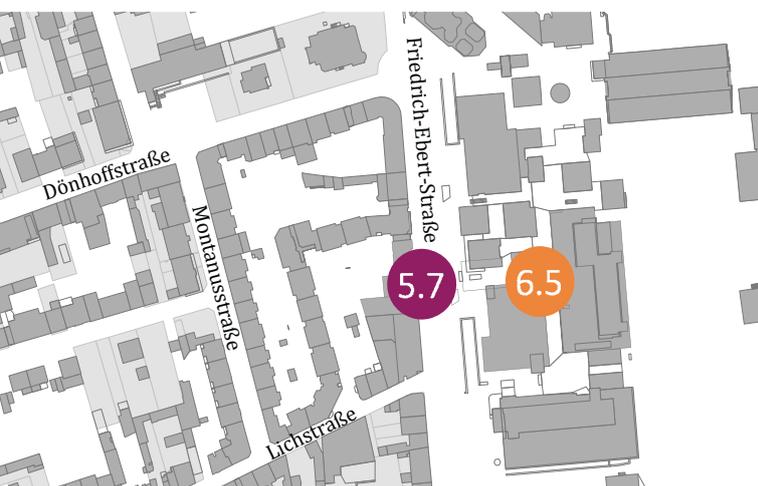
490.000 Euro

Förderhöhe/Eigenanteil

392.000 Euro/98.000 Euro

Entwicklungsziel

- Anbindung City C, Schaffung eines attraktiven Straßenraums.



Lageplan



Blick auf die Friedrich-Ebert-Straße

5.8_ Umgestaltung Breidenbachstraße

Förderrichtlinie Nr. 10.4

Projekträger

Stadt Leverkusen

C/2

Priorität/Gesamtantrag

Zeitraum Planung/Umsetzung

ab 2022/ab 2023

Gesamtkosten

1.000.000 Euro (abzgl. KAG-Beiträge und Stellplätze)

Förderhöhe/Eigenanteil

288.000 Euro/72.000 Euro

Ausgangslage

- „Stadtstraße“, einfache Gestaltung, teils marode Oberflächen, Standsicherheit der Bäume gefährdet
- Südende mit Neubauprojekt Pronova BKK.

Entwicklungsziele

- Aufwertung des Straßenraumes
- einladende Verbindung Wiesdorf Süd - Fußgängerzone, Anbindung des Neubaus Pronova BKK und umliegender Entwicklungsflächen
- ggf. ist die Bildung einer begleitenden Quartiers-/ Standortgemeinschaft oder einer Immobilien- und Standortgemeinschaft vorzusehen.

Projektbeschreibung

Die Breidenbachstraße südlich der Dönhoffstraße stellt sich heute als einfach gestalteter städtischer Straßenzug



Lageplan

dar. Zwar schafft der hochgewachsene Baumbestand eine freundliche Atmosphäre, jedoch ist dessen Standsicherheit mittelfristig nicht mehr gewährleistet. Andererseits wird die Höhe der Bäume in der relativ engen Straße von vielen Menschen als bedrückend empfunden. Baumscheiben und Oberflächen sind erneuerungsbedürftig.

Langfristig ist eine grundlegende Umgestaltung des Straßenraums zwischen Marktplatz und Peschstraße erforderlich. Dabei soll der Baumbestand erneuert und durch kleinwüchsigeren Arten ersetzt werden. Alternativ ist zu prüfen, ob ein Teil der Bäume zu erhalten ist. Angestrebt wird eine attraktive Stadtstraße, bei der allen Verkehrsteilnehmern gleichberechtigt Raum zur Verfügung gestellt wird. Die Umgestaltung soll barrierearm erfolgen. Entwurfsgrundlagen und Gestaltungsstandards können im Gestaltungshandbuch, Projekt Nr. 1.4, erarbeitet werden.



Entwurfsskizze Breidenbachstraße



Blick auf die Breidenbachstraße

5.9_Aufwertung Anbindung Kolonie Bereich Wöhlerstraße

Förderrichtlinie Nr. 10.4

Projektträger

Stadt Leverkusen

D/2

Priorität/Gesamtantrag

Zeitraum Planung/Umsetzung

ab 2024/ab 2026

Gesamtkosten

240.000 Euro

Förderhöhe/Eigenanteil

192.000 Euro/48.000 Euro

Ausgangslage

- Wöhlerstraße mit starker Trennwirkung, Rückseite der Innenstadt mit starkem Kontrast zur kleinteiligen Wohnsiedlung Kolonie II Anna
- Trennwirkung durch baulich abgesetzten Mittelstreifen.

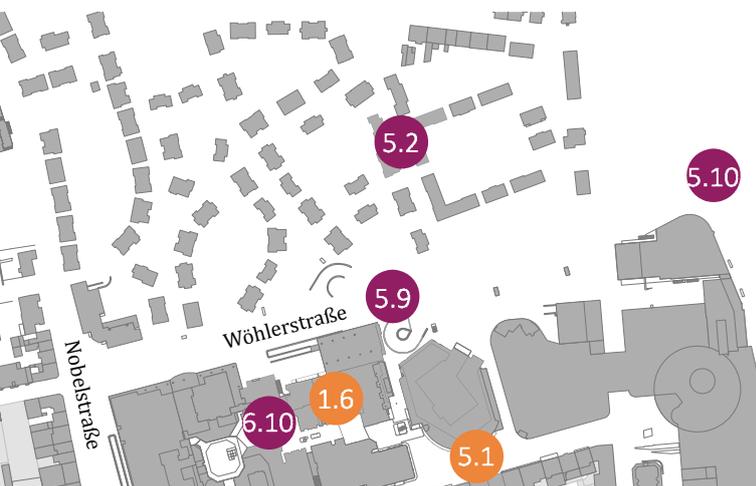
Entwicklungsziele

- Anbindung und Verbesserung der Sichtbarkeit der Kolonie II Anna an das Zentrum
- Schaffung besserer Querungsmöglichkeiten.

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 Straße wie eine Zäsur – und dies nicht nur aufgrund des hohen Verkehrsaufkommens. Prägend ist zum einen die Andienungsfunktion der Straße für die großmaßstäblichen Citynutzungen und deren teilweise Rückseiten. Zum anderen verstecken die der Wohnsiedlung Kolonie II Anna 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 Wohnsiedlung Kolonie II Anna näher an das Zentrum rücken, wieder „sichtbar“ werden und sich als Teil der Innenstadt präsentieren. Auch die Andienungsfunktion der Wöhlerstraße soll durch neue Gestaltungselemente wie begrünte Abgrenzungen oder gestaltete Mauerelemente weniger deutlich hervortreten. Insgesamt soll die Straße gestalterisch besser in das Zentrum integriert werden und einen attraktiven Rahmen für die denkmalgeschützte Kolonie II Anna bilden.



Lageplan



Wöhlerstraße: Blick auf die Rathausgalerie

5.10 Anbindung Innenstadt Ost, Brückenschläge

Förderrichtlinie Nr. 10.4

Projektträger

Stadt Leverkusen

D/2

Priorität/Gesamtantrag

Zeitraum Planung/Umsetzung

ab 2024/ab 2026

Gesamtkosten

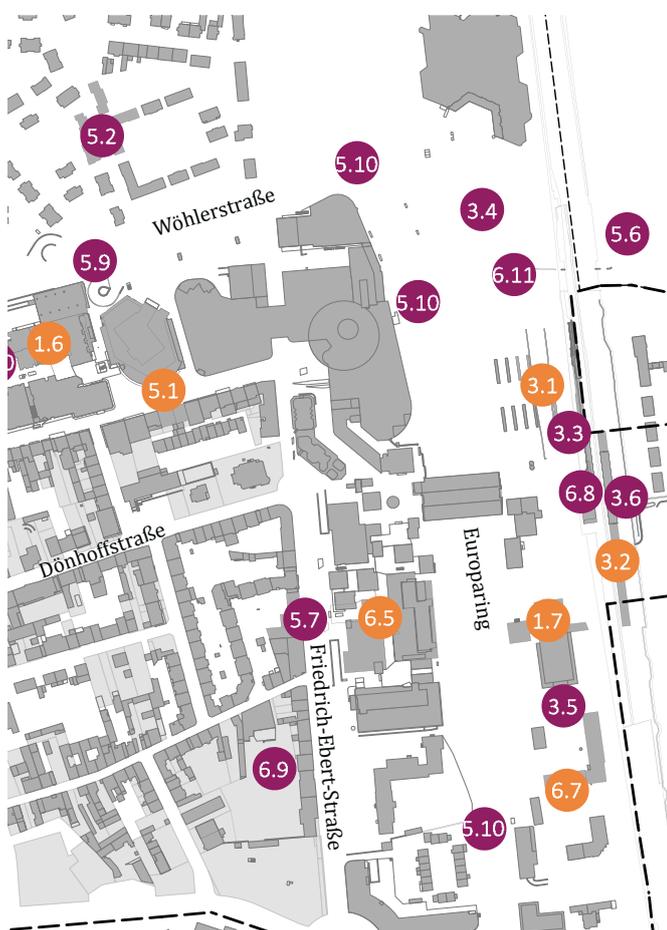
370.000 Euro

Förderhöhe/Eigenanteil

296.000 Euro/74.000 Euro

Ausgangslage

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



Lageplan

Entwicklungsziele

- Integration der Innenstadt Ost, ZOB/Bahnhof in das Zentrum, Aufwertung der unattraktiven Brückensituationen.

Projektbeschreibung

Der autogerechte Ausbau der Innenstadt Leverkusen ab den 1960er Jahren, bei der die B8 in Troglage gelegt wurde, führte zu dem aus heutiger Sicht isoliert wirkenden – auch als Innenstadt 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 unattraktiv und ist für Fußgänger nur über Tunnel und Brücken zu erreichen.

Die geplante Modernisierung der Infrastruktur und die städtebauliche Runderneuerung der Innenstadt 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. Die Umsetzung ist nach der baulichen Entwicklung der Innenstadt Ost sinnvoll. Hierunter fallen die drei heutigen Brücken über die Verkehrsschneise B8, die gestalterisch aufzuwerten und städtebaulich besser zu integrieren sind.



B8 mit Y-Brücke für Fußgänger und Radfahrer



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

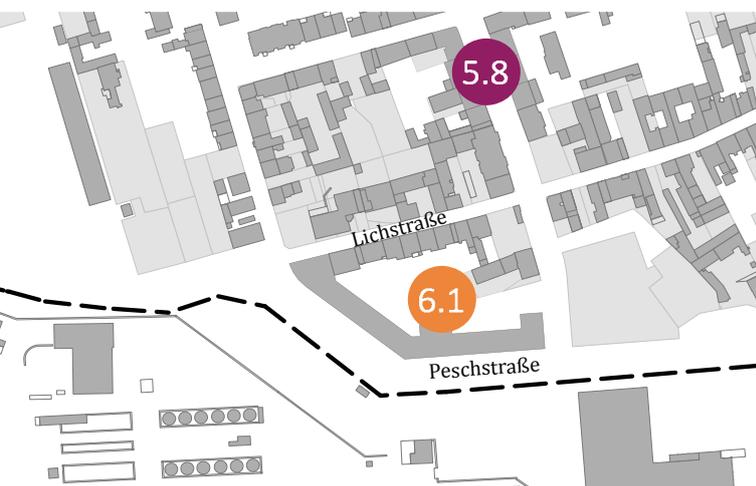
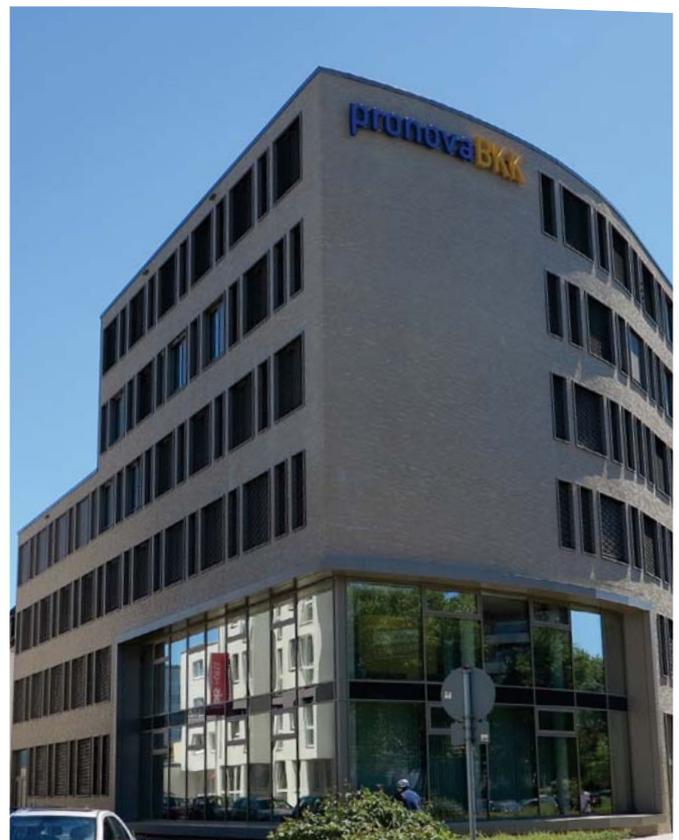
Gesamtkosten

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.

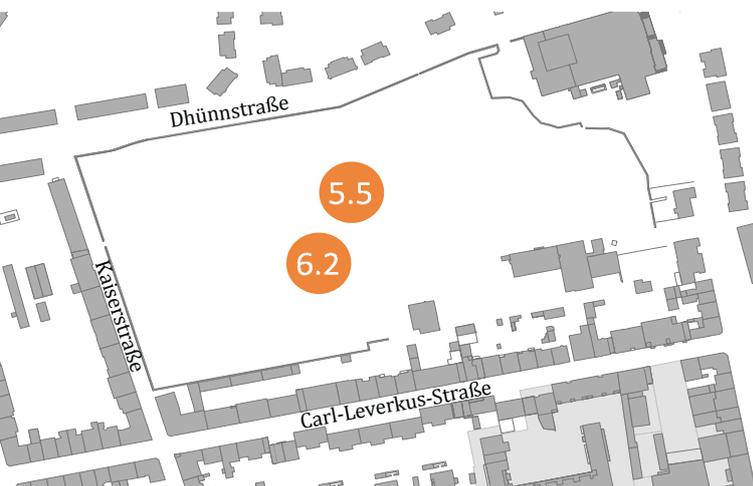
Projektbeschreibung

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



Lageplan

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



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

Projekträger

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

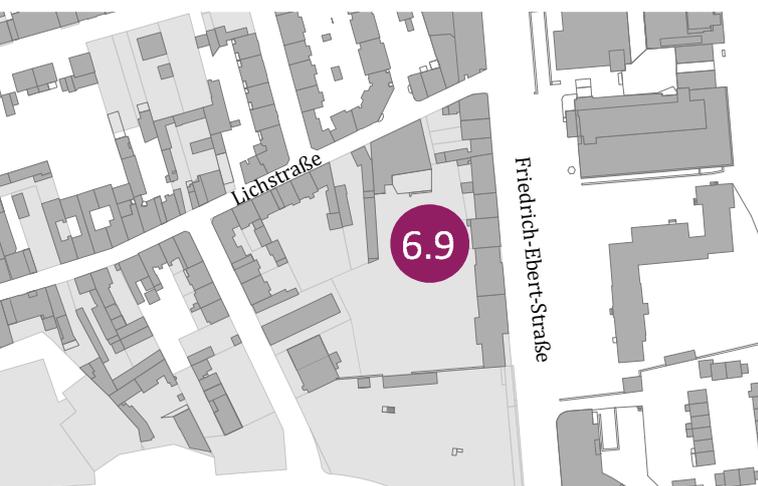
Die Ganser-Brauerei, 1869 gegründet und 1910 nach Wiesdorf umgezogen, stellte im Jahre 2000 den Braubetrieb an der Friedrich-Ebert-Straße ein. Fortan wurde das Grundstück lediglich als Logistikstandort genutzt. Das rund 8.800 m² große Brauereigelände grenzt südlich an das sogenannte „Bullenklöster“-Areal, 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.

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“ (Werkswohnungen)



Lageplan



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

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.



Blick auf die Glasfassade 2016



Lageplan



Innenbereich „Die Luminaden“

6.11_Bauliche Ergänzungen Busbahnhof

Projektträger

Privater Investor

D

Priorität

Zeitraum Umsetzung

ab 2026

Gesamtkosten

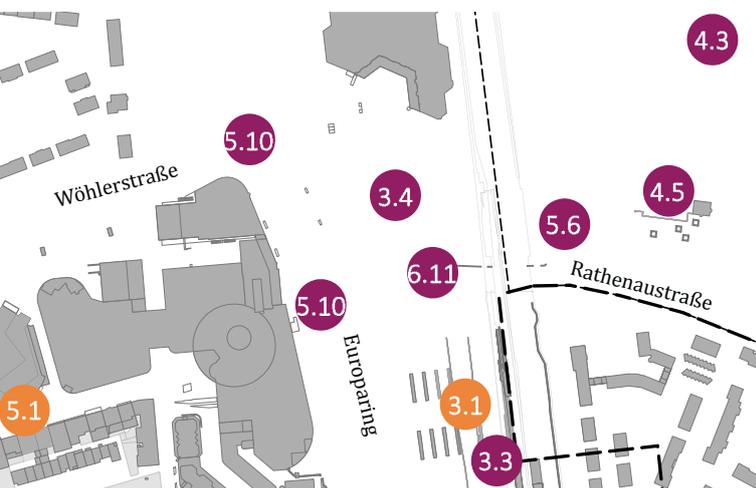
n.n.

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