

Von Thorsten Karl

In diesem Artikel:

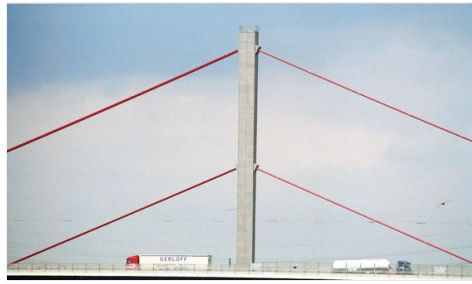
Städte: LeverkusenProjekte: Bayer-Kaufhaus Leverkusen,
MC5 Innovationspark Leverkusen, Neue
Bahnstadt OpladenUnternehmen: Bayer AG, Chempark, Larbig &
Mortag, Sparkassen Immobilien

Organisationen: Wirtschaftsförderung Leverkusen

Personen: Frank Obermaier, Uwe Mortag

Immobilienart: Wohnen, Laden-/Geschäftsflächen,
Büro, Infrastruktur

Eine Stadt, eine Brücke und die Zukunft



Das bekannteste Bauwerk im Leverkusener Stadtgebiet ist die Autobahnbrücke. Sie muss einem Neubau weichen. Offen ist, ob die A 1 künftig durch einen Tunnel unter oder auf Stelzen über den Rhein verläuft.

Bild: alipictures/pixelio.de

Leverkusen. So richtig gut hat es das Schicksal mit der Stadt zwischen Köln und Düsseldorf nicht gemeint. Bei den Autofahrern am bekanntesten ist wohl die Leverkusener Brücke, die wegen akuter Schäden abgerissen werden muss. Doch im Abriss und Neubau stecken auch Chancen für den Immobilienmarkt. Zudem will sich Leverkusen nun als Bürostandort positionieren - vielleicht sogar ein bisschen gegen Köln.

Leverkusen war schon immer so etwas wie die kleine und hässliche Schwester von Köln. Das liegt daran, dass die beiden Städte praktisch ineinander übergehen. Und zwar so fließend, dass man Leverkusen hinter vorgehaltener Hand als Kölns zehnten Stadtbezirk bezeichnet. Das hört man bei der Leverkusener Wirtschaftsförderung nicht so gern. Schließlich versucht die Mannschaft seit Jahren, ihre Stadt als attraktiven Wirtschaftsstandort zu positionieren. Andererseits kann man sich auch dort nicht einen gewissen Stolz über deutlich empfundene Nähe zur Domstadt verknäufen.

Es ist genau diese Ambivalenz, die praktisch alles kennzeichnet, was mit Leverkusen zu tun hat. Und während man in der Stadt früher angesichts des übermächtigen Nachbarn Köln eher mit dem Schicksal haderte, will sich Leverkusen nun neu aufstellen. Das ist das erklärte Ziel der Wirtschaftsförderung um Frank Obermaier. Der aus Bayern stammende Geschäftsführer der Wirtschaftsförderung Leverkusen GmbH (WFL) war zuvor in der Domstadt tätig und verbreitet mit jeder Faser Aufbruchstimmung. Die WFL ist eine städtische Tochter, an der zudem die Sparkasse (20%) und das Unternehmen Chempark (1%) beteiligt sind.

"Warum sollte man in Düsseldorf oder Köln ein Büro eröffnen, wenn man es auch in Leverkusen tun kann?" So lautet eine der Fragen, die Obermaier lächelnd stellt. Auf die Gegenfrage, warum um alles in der Welt man in Leverkusen ein Büro eröffnen sollte, hat er nur gewartet. "Während es in Köln und Düsseldorf an geeigneten Entwicklungsflächen mangelt, haben wir hier viele Möglichkeiten für Büronutzer und Dienstleister, sich niederzulassen", erklärt Obermaier. Leverkusen liegt infrastrukturell ganz weit vorne, die Kosten für Unternehmen sind zudem deutlich niedriger als in den beiden Metropolen. So lauten die wichtigsten Argumente der WFL für den Standort. Ab 2019 wird zudem der RRX - der so genannte Rhein-Ruhr-Express der Bahn AG - in Leverkusen halten. Und zwar als einziger Stopp zwischen Köln und Düsseldorf. Nicht nur darum plant die Stadt, das Bahnhofsumfeld mittelfristig deutlich aufzuwerten. "Leverkusen ist übrigens die einzige deutsche Großstadt ohne eigens ausgewiesenen Hauptbahnhof", berichtet Obermaier.

Doch solcherlei Fakten ringen ihm nur ein Lächeln ab. Wichtiger sei eben, dass in Leverkusen-Mitte künftig der RRX hält. Und dass bald ein neues Hotel in der Stadt angesiedelt wird. Wichtiger sei auch, dass man mit dem ECE-Center in der Wiesdorfer City einen Pflöck eingeschlagen habe, der die la-Lage der Stadt deutlich aufgewertet hat. "Wenn man vor zehn Jahren an dieser Stelle stand, sah man sich mit dem alten Leverkusener konfrontiert: Das Bayer-Kaufhaus, das leer stehende ehemalige Rathaus und das Stadthaus dominierten die City." 2007 eröffnete das Einkaufszentrum an deren statt - mit dem neuen Rathaus in einer Rotunde auf dem Dach.

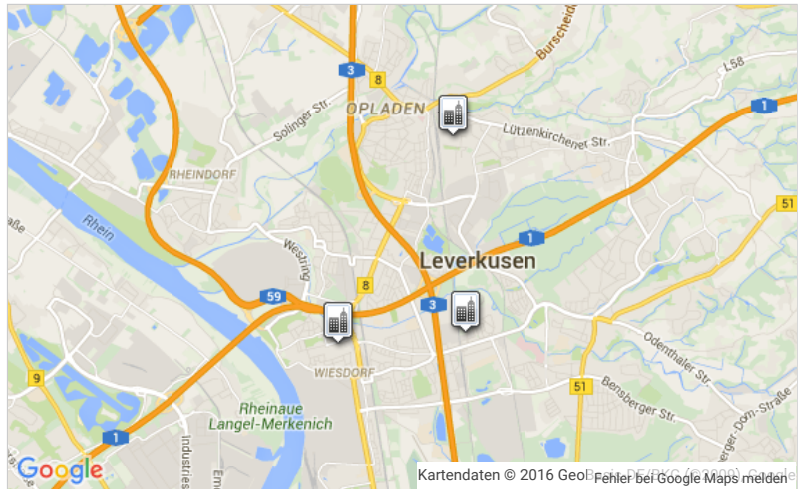
"Seither stellen wir fest, dass neben den Leverkusenern auch Kunden aus Solingen, Remscheid und Wuppertal in die Wiesdorfer City zum Einkaufen kommen", freut sich der WFL-Chef. Ein Sorgenkind ist allerdings das benachbarte City-Center, das heute noch den spröden Charme der 1970er Jahre versprüht - garniert mit allerhand Leerstand. Doch nicht mehr lange, gibt sich Obermaier zuversichtlich. Es gebe einen Investor, der sei kurz davor, sich mit der Gemeinschaft aus rund 140 Eigentümern des City-Centers zu einigen. Dessen Pläne für das Relikt sozialdemokratischer Innenstadtgestaltung seien so vielversprechend wie realistisch: Der aktuelle Wohnraum im City-Center bleibt, das Ärtzehoehaus wird für rund 10 Mio. Euro modernisiert und die heute etwa 18.000 m² Einzelhandelsfläche sollen auf rund 4.500 m² reduziert werden. Einen Ausgleich will der bislang noch namenlose Investor mit Wohnraum schaffen.

Dieses Projekt ist allerdings eher eine Kleinigkeit im Vergleich zu dem Potenzial, das an anderer Stelle in der Stadt gehoben werden kann. Größtes Entwicklungsgebiet ist dabei der Innovationspark Leverkusen. Er misst knapp 92.000 m², ist voll erschlossen, mit einem rechtskräftigen B-Plan versehen und Grundstücke gibt es hier für - im Vergleich mit Köln und Düsseldorf - bescheidene 114 Euro/m². Ein Angebot, das in den letzten Monaten bereits einige Unternehmen nicht ablehnen konnten oder wollten. So bezog zum Jahreswechsel Panasonic Health Care rund 1.700 m² Bürofläche im Gebäude MC5 - vermittelt übrigens durch die Kölner Büromakler Larbig und Mortag, die sich nun auch für den Bürostandort Leverkusen interessieren. "In Leverkusen geht mittlerweile tat-

sächlich was", erläutert Uwe Mortag, Geschäftsführer des Maklerunternehmens aus der Domstadt. "Zwar derzeit noch in eher bescheidenem Rahmen, aber wir stellen ein leichtes Anziehen der Nachfrage nach Büroflächen in Leverkusen fest."

Das trifft sich insofern gut, als die WFL als Sahnestück die Neue Bahnstadt Opladen vermarkten muss. Die über 60 ha große Fläche des ehemaligen Ausbesserungswerks der Bahn AG bietet Platz für 53.500 m² BGF Bürofläche auf den Grundstücken westlich, und weiteren rund 7.000 m² BGF östlich der Bahntrasse. Die ersten Nutzer haben sich bereits angesiedelt.

Und was ist mit der Leverkusener **Brücke**? Das aktuell wohl bekannteste Bauwerk im Stadtgebiet, die Rheinbrücke Leverkusen der A 1 des nördlichen Kölner Autobahnring, ist bekanntermaßen so marode, dass es abgerissen und ersetzt werden muss. Die große Frage lautet: Weicht sie einem Tunnel oder einem Neubau auf Stelzen? Eine aktuelle Studie hat ergeben, dass die Tunnelösung fast doppelt so viel wie die Stelze durch die **Stadt** kosten würde. Die Leverkusener favorisieren den Tunnel, denn dann verschwände die Autobahn aus dem Stadtbild und es entstünde Raum für neue Immobilien.



LEGENDE:

Haus Straßenabschnitt Wohnquartier Ortsteil Ort Bundesland / Land Projekt