



Im Zentrum Leverkusens lässt sich die Krankenkasse Pronova BKK eine neue Zentrale bauen.

Mehr als Industrie

Leverkusen macht sich als Bürostandort bemerkbar.

VON ROSWITHA LOIBL

„Wenn der Mieter feststeht – warum sollten wir dann nicht in Leverkusen bauen?“ So reagierte jüngst ein großer Kölner Projektentwickler auf die Frage, was er von der Stadt hält, die direkt vor den Toren Kölns liegt. Die Aachener Landmarken AG hat sich bereits für sie entschieden und investiert 35 Millionen Euro. Der Entwickler errichtet für die Krankenversicherung Pronova BKK eine neue Hauptverwaltung mit einer Nutzfläche von 12.900 Quadratmetern. Ab 2018 sollen 600 Menschen dort arbeiten.

Für den Geschmack von Dr. Frank Obermaier, Geschäftsführer der Wirtschaftsförderung Leverkusen (WFL), hat die Immobilienbranche seine Stadt noch zu wenig auf dem Schirm – zumindest als Bürostandort. Bei der Expo Real 2015 trat er erstmals mit konkreten Flächenangeboten an die Öffentlichkeit, um dies zu ändern. Das Pronova-Projekt ist einer

der Meilensteine auf diesem Weg. Die Krankenkasse beschäftigte bisher 220 Mitarbeiter in der Stadt unter dem Bayer-Kreuz und zieht künftig dort mehrere Standorte, darunter Köln und Ludwigshafen, zusammen.

Einen weiteren Pflöck schlägt der Gesundheitsdienstleister Med 360° ein, der Ende 2017 seinen Hauptsitz in den Innovationspark Leverkusen verlagert. 350 Arbeitsplätze, 6.000 Quadratmeter Bruttogrundfläche und 20 Millionen Investment: Das sind die Rahmendaten. Ebenfalls in den Innovationspark zieht die Ulrich Müller Weidener Fleischgroßhandel GmbH aus Kürten. Auf einer Fläche von 9.600 Quadratmetern siedelt sie ihren neuen Verwaltungs-, Handels- und Produktionsbetrieb an.

Nach Prüfung mehrerer Standorte, auch in Köln-Mülheim, hat sich zudem Panasonic Health Care für den Verbleib in

der Stadt und einen Umzug innerhalb ihrer Grenzen entschieden. Die Highspeed-Datenanbindung hat offenbar eine wichtige Rolle gespielt.

Den meisten Deutschen fallen zum Stichwort Leverkusen der Chemiekonzern Bayer und der Fußball-Bundesligaverein ein. Das passt durchaus in die Strategie von Wirtschaftsförderer Obermaier: „Die Industrie ist ein starkes Standbein. Aber wir wollen auch das zweite Standbein Büro stärken.“ Die Nähe zur Chemie- und Automobilindustrie zieht spezialisierte Dienstleister an. Obermaier hebt die günstige Lage zwischen Köln und Düsseldorf hervor, die gute Erreichbarkeit für Kunden und Mitarbeiter sowie das „hohe Niveau der Infrastruktur“.

Infrastruktur! Bei diesem Thema schiebt sich bei rheinischen Autofahrern ein weiteres Bild vor das geistige Auge: die Leverkusener Brücke, zurzeit ein maroder Verkehrsgang. Frank Obermaier weiß dieses Argument zu wenden: „Die Brücke der A1 wird die erste sein, die neu gebaut wird. 2023 soll sie fertig sein. Und erst danach sind die anderen sanierungsbedürftigen Brücken dran. Das ist dann unser Standortvorteil.“

Ansiedlungs- und umzugswilligen Unternehmen führt der Wirtschaftsförderer die günstigen Preise vor Augen. Die Büromieten liegen bei maximal zwölf Euro im Neubau – was andererseits Projektentwickler nicht unbedingt glücklich werden lässt. Doch da sie pro Quadratmeter erschlossenes Bauland nur mit 115 Euro (im Innovationspark) beziehungsweise mit mindestens 255 Euro (in der Neuen Bahnstadt Opladen) kalkulieren müssen, geht die Rechnung dann doch auf.

Auf den Schirmen der größeren Makler taucht die Stadt erst allmählich auf, was am Volumen ihres Büromarktes liegt. Einige wie Larbig & Mortag und Rheinreal sind dort bereits aktiv. Ein anderes großes Kölner Vermittlerhaus dagegen möchte auf Nachfrage keine Einschätzung abgeben, denn „es handelt sich wirklich um einen sehr kleinen Büromarkt mit einem Jahresumsatz 2015 von circa 17.000 Quadratmetern“.

Klein, aber mit Flächenpotenzial. Im Gegensatz zu Köln, wo Flächen für Bürogebäude knapp geworden

„Die Brücke über die A1 wird die erste sein, die neu gebaut wird. Das ist dann unser Standortvorteil.“

Dr. Frank Obermaier

sind, hat Leverkusen noch einiges zu bieten. Als Entwicklungsgebiete für Büros profiliert sich zum Beispiel der Innovationspark, in dem bereits 50 Unternehmen sitzen und noch fast 92.000 Quadratmeter Fläche verfügbar sind.

Das bedeutendste Entwicklungsgebiet liegt in Opladen, einer eingemeindeten Kleinstadt mit eigenem Regionalverkehrs-Bahnhof. Die Neue Bahnstadt bietet 70 Hektar Fläche für Wohnen und Gewerbe. 2013 wurden die ersten Wohnhäuser bezogen. Ein großes Projekt steht dort gerade in den Startlöchern: 18.000 bis 20.000 Quadratmeter Nutzfläche entwickelt das Kölner Unternehmen Cube Real Estate. Ein Drittel davon soll auf Wohnungen entfallen, zwei Drittel auf Büros, Gastronomie und Freizeit. Dazu kommt ein Bürogebäude mit 5.500 Quadratmetern Nutzfläche, das saniert wird. Insgesamt investiert Cube 45 Millionen Euro.

Impulse durch Technische Hochschule

Damit ist aber noch nicht Schluss mit den Neubau- und Umwandlungsplänen rund um die Opladener Bahnachse. Zur Neuen Bahnstadt zählt auch ein westlicher Teil, auf dem momentan Gleise zurückgebaut werden. Die Bahn macht zwölf Hektar Fläche frei, deren Nutzungskonzept bereits steht. 400 Wohnungen sind geplant, ein bis zu 7.800 Quadratmeter großes Einzelhandelszentrum inklusive Gastronomie direkt an der Opladener Fußgängerzone sowie ein Dienstleistungsblock mit Büros, Ärzten und Gastronomie, der 40.000 Quadratmeter Bruttogrundfläche bieten wird.

Impulse kommen auch aus der Wissenschaft. Die Technische Hochschule Köln, die seit 2010 einige Institute in einem Provisorium untergebracht hat, bekommt einen Neubau in der Neuen Bahnstadt Opladen. Für bis zu 1.000 Studierende der Fakultät für Angewandte Naturwissenschaften wurden 29.000 Quadratmeter Fläche reserviert. Der Bau- und Liegenschaftsbetrieb NRW (BLB) plant, darauf bis 2019 einen Neubau zu errichten. ■

ZAHLEN & FAKTEN

Einwohner: 166.000

Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte: 62.000

Arbeitslosenquote: 9,2 PROZENT

Kaufkraftindex: 102,2

Büroflächenbestand: 660.000 QUADRATMETER