

BÜROFLÄCHEN IN SICHT!

Leverkusen bietet echte Alternativen für suchende Unternehmen



Foto: silisight 3d design



Industriecharme: Cube Real Estate entwickelt auf dem Bahnstadt-Gelände ein Quartier für Wohnen, Büro und Gastronomie.

Großräumige, helle Büroflächen, am besten mit Industriecharme, in verkehrsgünstiger Lage und zu bezahlbaren Preisen: Gibt's nicht mehr? Doch, gibt es! Und zwar nur wenige Minuten Zugfahrt entfernt vom Kölner Hauptbahnhof – in der rund 70 Hektar großen neuen Bahnstadt in Leverkusen-Opladen. Auch an vielen anderen Stellen im Stadtgebiet wird derzeit fleißig gebaut und neuer Büroraum geschaffen.

Auf dem Gelände des ehemaligen Verwaltungsgebäudes an der Werkstättenstraße und der alten Bahnausbesserungshalle entsteht bis 2021 ein neues Quartier: Die rund 5.500 m² großen „Cube Offices 574“, welche bereits ab Frühjahr 2018 vermietet werden, beinhalten moderne, loftartige Büroflächen mit einer Deckenhöhe von bis zu 4,80 Meter. Architektur, die für sich spricht: Industriecharme, der sich mit zeitgenössischer Bauweise vereint, und ein Quartier, das eine Geschichte zu erzählen hat. Eines der noch erhaltenen Gebäude auf der Bahnstadt-Ostseite ist das ehemalige Ausbesserungswerk, welches als „Cube Factory 577“ zu einer Symbiose aus studentischem und allgemeinem Wohnen, Boardinghouse, Bürogewerbe und Gastronomie wird. Auch ein Sportstudio und ein integriertes, „atmendes“ Parkhaus wird es geben – alles so geplant, dass das optische Zusammenspiel stimmt und die Nutzungen sich optimal ergänzen.

Von Köln nach Leverkusen

Der Kölner Projektentwickler Cube Real Estate hat das insgesamt 25.000 m² große Areal Mitte 2016 erworben. In unmittelbarer

er Nachbarschaft zum künftigen Campus Leverkusen der TH Köln werden zurzeit umfangreiche Revitalisierungsmaßnahmen am Klinkerbau durchgeführt. „Unser Ziel ist es, moderne Flächen in einem Gebäude mit geschichtsträchtigen Hintergrund anzubieten“, sagt Cube-Geschäftsführer Thore Marenbach und verweist auf die gestiegene Nachfrage nach genau solchen, kernsanierten Altindustrieflächen. Die künftigen Nutzer, so ist sich Marenbach sicher, werden vor allem aus Köln kommen. Eines der Unternehmen ist die Cube Real Estate selbst, welche ihren Sitz aus der Domstadt nach Opladen verlegt. Mehr Vertrauen in den Standort geht wohl nicht. Ein erster Mieter für das Cube-Projekt ist die CLINAssess Gesellschaft für Klinische Forschung mbH, welche aufgrund der Nähe zur TH ihren Firmensitz verlegt.

Im Frühjahr 2019 folgt ein weiteres Unternehmen in die Nachbarschaft von TH und Cube: PMC Rail, ein herstellerunabhängiges Institut für Aus- und Weiterbildung im Eisenbahnwesen, baut derzeit eine Akademie auf dem Bahnstadt-Gelände. Das Institut für Angewandte Logistik (IAL) errichtet auf einer Fläche von ca.

900 m² moderne und technisch optimal ausgestattete Räumlichkeiten, um künftig die bewährten und innovativen Schulungen („Virtuelles Klassenzimmer“) im kaufmännischen sowie im IT- und im gewerblich-technischen Bereich durchführen zu können.

Flächenknappheit in der Domstadt

Die Knappheit an verfügbaren und bezahlbaren Flächen lässt immer mehr Kölner Unternehmen auch den Blick ins Umland richten. Die neue Bahnstadt ist da – neben dem Innovationspark Leverkusen – längst zum Aushängeschild für den Leverkusener Immobilienmarkt geworden. Nachdem die Ostseite des Areals mit Wohnungsbau, einem Handwerkerhof und weiteren Gewerbebetrieben und Büronutzern größtenteils vermarktet ist, richtet sich der Blick nun auf die Westseite. Auf einer Fläche von rund zwölf Hektar entstehen bis 2020 Investitionsmöglichkeiten – etwa im Büro- und Dienstleistungsquartier „Optimum“ mit rund 20.000 m² Nutzfläche nach Fertigstellung.

Platz zur Entfaltung im bestens angebundenen Innovationspark Leverkusen



Foto: THIRD

Einst Standort des ehemaligen Wupperrmann-Stahlwerks, hat sich der Innovationspark Leverkusen (IPL) in den letzten Jahren zum attraktiven Büro- und Dienstleistungsquartier entwickelt. Mehr als 60 Unternehmen aus unterschiedlichen Branchen mit etwa 1.200 Mitarbeitern haben sich hier bereits angesiedelt. Und noch ist Platz zur Entfaltung für neue Unternehmen. Der Medizindienstleister Med 360° baut seine neue Firmenzentrale mit 6.000 m² Bruttogeschossfläche für bis zu 350 Beschäftigte im IPL, für das das Architekturbüro Rotterdam Dakowski aus Leverkusen verantwortlich zeichnet.

Direkt nebenan ist der Neubau für das Unternehmen „DER WEIDENER“ aus Kürten in den letzten Zügen. Auf einer Fläche von ca. 9.600 m² ist der neue Verwaltungs-, Handels- und Produktionsbetrieb des Unternehmens entstanden,

inklusive Bistro und Werksverkauf. „Wir haben einen Standort gesucht, der logistisch über die Autobahnen gut angebunden ist und eine gute Datenanbindung aufweist“, berichten die Weidener-Prokuristen Kay und Marc Müller über die Vorzüge des neuen Standortes. „Der IPL war für uns einfach der perfekte Standort, um noch näher an unseren Kunden zu sein.“ Nach der Eröffnung, die für den 1. März 2018 geplant ist, erwartet sowohl Privatkunden als auch Gastronomen im 300 m² großen Werksverkauf im industriell-modernen Ambiente ein Mix aus Bedientheken-Ware sowie bereits verpackter SB-Ware. „Einen solchen Markt gibt es in dieser Form im Rheinland sicher kein zweites Mal“, sagt Unternehmensgründer Ulrich Müller nicht ohne Stolz. Er ist überzeugt, mit dem knapp 200 m² großen Bistro mit über 80 Sitzplätzen und der Möglichkeit der Außengastronomie auch Mitarbeiter der Nachbar-Unternehmen anzusprechen, um beim WEIDENER die Mittagspause zu verbringen. Ob ein belegtes Brötchen oder eine Frikadelle für zwischendurch, ständig wechselnde Tages- und



Foto: WFL

Neubau: Der Medizindienstleister Med 360° bezieht demnächst seine neue Hauptverwaltung im Innovationspark Leverkusen.



Perspektive: So könnte das Dienstleistungsquartier „OP.timum“ mit 20.000 m² Nutzfläche nach Fertigstellung aussehen. Gesucht wird ein Investor.

Pastagerichte oder ein paar Vitamine vom Salatbüfett – das Angebot ist groß und steigert die Attraktivität des Innovationsparks noch einmal.

„Leverkusen galt viele Jahre als klassischer Industriestandort“, berichtet Dr. Frank Obermaier, Geschäftsführer der Wirtschaftsförderung Leverkusen. „Weil die Büromieten in den Metropolen Köln und Düsseldorf aufgrund der dortigen Flächenknappheit immer weiter ansteigen, fassen immer mehr Dienstleistungsunternehmen auch Leverkusen als möglichen Standort ins Auge.“ Und nicht nur sie entdecken die als Industriestandort bekannt

gewordene Stadt am Rhein für sich, auch Investoren und Projektentwickler sehen in Leverkusen eine clevere Alternative mit attraktiven Nettoanfangsrenditen.

Bürovorratsbau „IP7“

Einen Beweis dafür liefert zum Beispiel der Aachener Projektentwickler Dudoq Real Estate GmbH. Das Unternehmen errichtet im IPL einen Bürovorratsbau: Einheiten teilbar ab 200 m² zu Preisen ab 11,90 Euro/m² und mit direkter Anbindung an den Bahnhof Leverkusen-Schlebusch und an die Autobahn 3 über die Moosweg-Trasse. Von hier aus sind Pendler in rund zehn

Minuten Fahrtzeit mit der Bahn in Köln. Ab 2019 wird der erste Bauabschnitt des „IP7“ bezugsfertig sein. Ein erster Ankermieter ist bereits im Boot. Bei entsprechender Nachfrage ist auch die Umsetzung des zweiten Bauabschnitts kurzfristig geplant – dann würden insgesamt rund 7.000 m² neue Bürofläche das Angebot im Innovationspark erweitern.

Neuer Bürogürtel in der City

Ebenfalls rege Bautätigkeiten sind in der Leverkusener City zu beobachten. Die Krankenkasse pronova BKK hat sich zum Standort bekannt und bezieht ihr neues Domizil Anfang 2018 an der Peschstraße. In diese neue Zentrale zieht dann auch die bisherige Kölner Dependence. Am bisherigen Standort am Ludwig-Erhard-Platz werden mit dem Umzug der pronova BKK rund 2.000 m² moderne Bürofläche in bester Citylage für neue Nutzer frei. „Das ist nur ein Baustein von vielen Umbauprojekten und neuen Angeboten entlang der südlichen Stadtkante“, erläutert Dr. Frank Obermaier. „Neben dem Umbau des Bahnhofs Leverkusen-Mitte, der mit der Neuentwicklung des gesamten Umfeldes zu einem echten ‚Eingangstor‘ für Leverkusen werden wird, entsteht rund um den CHEMPARK ein Büro-Gürtel, der vom Bahnhof bis zum pronova-Neubau reicht.“ Beste Aussichten also für Unternehmen, die alle Vorzüge der großen Nachbarstadt nutzen möchten und Platz zur Entfaltung zu sehr wirtschaftlichen Konditionen benötigen.

Alex Weis

BÜROFLÄCHEN ZU VERMIETEN.

ab 270 m²
bis 600 m²

www.derweidener.de

Erstbezug im Innovationspark Leverkusen

Der Neubau des Verwaltungskomplexes wird im ersten Quartal 2018 fertiggestellt und bietet neben hochwertigen Büroflächen, eine moderne technische Ausstattung, ansprechend gestaltete Außenflächen und eine Anbindung an modernstes Breitband-Internet. Zu den Standortvorteilen des Innovationsparks gehören die zentrale Verkehrsanbindung an das nahegelegene Autobahnnetz und die Lage am Bahnhof Leverkusen-Schlebusch, der fußläufig erreichbar ist. Ein im Gebäude befindlicher Werksverkauf mit Bistro runden das Angebot ab.



Müller Grundstücks GmbH & Co. KG
Marie-Curie-Str. 16 • 51377 Leverkusen
Tel. 0214.870 93-0 • E-Mail: info@derweidener.de

DER WEIDENER