

Fortschreibung des Stadtteilentwicklungskonzeptes Opladen (STEK Opladen) 2014

Stadtteilentwicklungskonzept Opladen 2013

Als vordringliche Aufgabe der zukünftigen Stadtteilentwicklung bietet die Einbindung der Flächen im Bereich neue bahnhofsstadt opladen (nbso) in die Gesamtstruktur Opladens Chancen, die Wettbewerbsfähigkeit des Stadtbezirkszentrums als Ort komplexer urbaner Strukturen in seiner funktionalen Vielfalt deutlich zu stärken. Mit dem vorliegenden Stadtteilentwicklungskonzept wird nun ein räumliches und funktionales Leitbild für das Zentrum Opladens geschaffen.

Die Erarbeitung eines modular aufgebauten Konzeptes wurde am 16.02.2009 vom Rat der Stadt Leverkusen beschlossen. Als Voraussetzung für den Beginn wurde eine Entscheidung zur Frage der Gütergleisverlegung genannt. Nachdem diese getroffen werden konnte, wurde mit der Erarbeitung des Stadtteilentwicklungskonzeptes gemäß der Entscheidung des Rates vom 17.10.2011 im Januar 2012 begonnen. Die Erarbeitung erfolgte durch die Planungsbüros CIMA GmbH und Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH (beide aus Köln).

Das Stadtteilentwicklungskonzept für das Zentrum Opladen gliedert sich inhaltlich in vier Themenmodule, welche aufeinander abgestimmt sind und mit denen die wesentlichen Entwicklungsbereiche des Stadtteils abgedeckt werden:

1. Einzelhandel, Büromarkt und Gewerbe:
Positionsbestimmung der Innenstadt als Einkaufs-, Dienstleistungs- und Bürostandort; Aufzeigen von Entwicklungsperspektiven und Handlungsansätzen
2. Wohnen:
Verbesserung der Lebens- und Wohnqualität für die Wohnbevölkerung
3. Freizeit:
Analyse der Freizeitinfrastruktur und Konzeptentwicklung zur Qualifizierung und Ergänzung der Freizeitangebote
4. Stadtbild und Städtebau:
Analyse der städtebaulichen Strukturen; Identifizierung von Maßnahmen zur städtebaulichen Attraktivierung der Innenstadt und Pflege des Stadtbildes; Entwicklungskonzept für die nbso-Westflächen

Das Stadtteilentwicklungskonzept wurde angelegt als ein themenübergreifendes, integratives Handlungskonzept, welches insbesondere die Anforderungen an den Stadtteil als Einkaufs-, Arbeits-, Wohn- und Freizeitstandort in Einklang mit zukünftig zu verfolgenden, städtebaulichen Vorstellungen bringen soll. Gleichzeitig soll ein hohes Maß an tatsächlicher Umsetzbarkeit erreicht werden.

Das Stadtteilentwicklungskonzept für das Zentrum Opladen wurde in einem breit angelegten Diskussionsprozess mit Bürgern, der Fachöffentlichkeit und Entscheidungsträgern erarbeitet.

Auf Grundlage einer umfangreichen Untersuchung des Ist-Zustandes und einer Stärken-Schwächen-Analyse für die o. g. vier wichtigsten Handlungsfelder ergab sich im STEK Opladen schließlich eine detaillierte Zielvorstellung für die zukünftige Entwicklung Opladens unter der Berücksichtigung von Funktion und Bedeutung Opladens als Stadtteil innerhalb der Stadt Leverkusen sowie ein Handlungskonzept mit Empfehlungen und Vorschlägen zu möglichen Einzelmaßnahmen und -projekten. Es wurde somit ein Handlungsrahmen zur weiteren Ausfüllung gegeben und den beteiligten Akteuren inner- und außerhalb der Verwaltung weiterhin die Möglichkeit gegeben, sich entsprechend zu positionieren.

Innerhalb der vier Handlungsfelder benannte das STEK Opladen konkrete Handlungsansätze, um die aufgeführten Ziele in einem angestrebten Entwicklungszeitraum erreichen zu können.

Der Rat der Stadt Leverkusen beauftragte die Verwaltung mit der Beschlussfassung zum Endbericht des STEK Opladen am 17.02.2014, diese hier dargestellten Maßnahmen- und Projektvorschläge inhaltlich, finanziell und bezogen auf mögliche Zuständigkeiten zu konkretisieren und zu priorisieren.

Fortschreibung STEK Opladen 2014 – Verfahren

Eine solche Konkretisierung und Priorisierung wurde in enger Abstimmung mit der bereits am Erarbeitungsprozess 2012/2013 beteiligten Fachöffentlichkeit ausgearbeitet und liegt nunmehr vor.

In drei Sitzungen (20.02.2014, 20.03.2014 (Workshop) und 26.08.2014) wurden unter Beteiligung zuständiger Fachleute aus der Stadtverwaltung, Vertretern der AGO (Aktionsgemeinschaft Opladen), der IHK, der Kreishandwerkerschaft und der Wirtschaftsförderung Leverkusen (WFL) alle Maßnahmenvorschläge besprochen, diskutiert sowie hinsichtlich ihrer zeitlichen und finanziellen Umsetzbarkeit überprüft. Es wurden zwei zusätzliche Maßnahmen formuliert.

Zudem fanden Gespräche mit der Bezirksregierung Köln und dem zuständigen Landesministerium zu einer möglichen Förderung eben dieser Maßnahmen aus Städtebaufördermitteln ab dem Jahr 2015 für die Dauer von fünf Jahren bis zum Jahr 2019 statt. Dem Stadtteilentwicklungskonzept Opladen wird mit den zur Förderung gedachten Maßnahmen eine generelle Förderfähigkeit zugesprochen. Zudem werden die Chancen einer Förderung ab dem Jahr 2015 bei Vorliegen einer entsprechenden Sicherung durch den Haushalt der Stadt Leverkusen als gut beurteilt.

Die Maßnahmen des STEK Opladen sind eng mit den Entwicklungen auf der nbsso-Westseite verbunden und sowohl planerisch als auch zeitlich mit diesen abgestimmt. Ein Umsetzungsbeginn mehrerer Maßnahmen im Jahr 2015 ist angebracht, da eine spätere Durchführung von Maßnahmen, welche die Verbindung von „Alt“ und „Neu“ in Opladen unterstützen, die Realisierung aus einem Guss zum Erreichen der oben genannten Entwicklungsziele für den Stadtteil beeinträchtigen würde. Das betrifft z. B. die Maßnahmen „Gestaltung und Funktionsaufwertung Fußgängerzone Kölner Straße“, „Gestaltung und Funktionsaufwertung Fußgängerzone Bahnhofstraße“ sowie „Verbesserung der Wegeführung und Orientierung im Stadtteil“.

Entwicklung Opladens in 2014

Die Entwicklungen in den vier maßgeblichen Handlungsfeldern des Stadtteilentwicklungskonzeptes Opladen haben sich im Jahr 2014 nicht entscheidend verändert. Durch die Konzepterarbeitung und die im Rahmen dessen durchgeführten Öffentlichkeitsveranstaltungen haben sich allerdings bereits Impulse für den weiteren Veränderungsprozess im Stadtteil ergeben. Insbesondere der Einrichtung eines Stadtteilmanagements wird positiv entgegen gesehen.

Der Eigentumsübergang der Bahnersiedlung von der GEWG an die Deutsche Annington ist im Teilbereich Wohnen bei den zukünftigen Planungen zu berücksichtigen. Für das Handlungsfeld Einzelhandel ist zu berücksichtigen, dass auf dem ehemaligen Tankstellengelände auf der Kölner Straße und im Bereich der Düsseldorfer Straße die Planungsprozesse für Wohn- und Geschäftshäuser angelaufen sind, welche bei Realisierung diese Bereiche attraktivieren können. Insgesamt haben die weiteren Diskussionen im Rahmen Fortschreibung des Stadtteilentwicklungskonzeptes gezeigt, dass weitere städtebauliche Untersuchungen – auch zur Überarbeitung des Planungsrechts – notwendig sind.

Die städtebaulichen Planungen und die Umsetzung im Bereich der Westflächen der nbso nehmen weiter Gestalt an. Entsprechende Bebauungspläne befinden sich im Aufstellungsprozess. Die Bauarbeiten an der Brücke Nord („Bahnhofsbrücke“) liegen im Zeitplan, so dass diese für Opladen wichtige Verbindung zwischen „Alt“ und „Neu“ wahrscheinlich Ende des Jahres 2014 fertiggestellt sein wird.

In Gesprächen hat sich weiterhin gezeigt, dass die Schaffung eines Quartiertreffs eine große Bedeutung genießt. Dies wurde auch bereits schon von den Gutachtern bei der Erarbeitung des STEK in 2012/2013 dargestellt. Bislang wurden jedoch keine geeigneten Möglichkeiten gesehen. Nun hat sich in jüngster Zeit eine Chance eröffnet: Im Rahmen notwendiger Umbauarbeiten der Hauptschule Im Hederichsfeld ergibt sich die Möglichkeit diese kommunale Einrichtung durch zusätzliche allgemein zugängliche Angebote zu attraktiveren und diese als Quartierstreffpunkt nutzbar zu machen.

Fortschreibung STEK Opladen 2014 – Maßnahmen

Im Endbericht des Stadtteilentwicklungskonzeptes Opladen (Dezember 2013) wurden die Handlungsempfehlungen zur Erreichung der gewünschten zukünftigen Entwicklungsziele für den Stadtteil in Maßnahmenblättern zusammengefasst.

Im Konkretisierungsprozess zu diesen STEK-Maßnahmen wurden die Zuständigkeiten, der Finanzbedarf und die Finanzierungs- und Fördermöglichkeiten der einzelnen Maßnahmen eingehend diskutiert und geprüft und können nun benannt werden. Ebenfalls wurde das Aufgabengebiet des Stadtteilmanagers sowie seine Funktion und Mitarbeit bei der Umsetzung der Maßnahmen der Fortschreibung des STEK Opladen präzisiert.

Eine generelle Überarbeitung erfuhren die Maßnahmenblätter bezogen auf aktuelle Entwicklungen in Opladen. Hier wurden z. B. die Maßnahmen im originären Aufgabenbereich der nbso an den aktuellen Planungs- und Umsetzungsstand angepasst.

Die Überarbeitung der Bebauungspläne im zentralen Bereich Opladens zur Reduzierung der MK-Festsetzungen und einer Ermöglichung von Wohnen im 1. OG wurde bereits im Endbericht des STEK Opladen als notwendig erkannt. Nach eingehender Diskussion im o. g. Workshop wurde hierzu eine weitere Maßnahme formuliert. Damit wird die Relevanz der Überarbeitung der Bebauungspläne in Opladens Zentrum für die weitere Entwicklung des Stadtteils unterstrichen. Ergänzend kamen weitere Entwicklungen, wie „Bahnersiedlung“, Tankstellengelände auf der Kölner Straße (siehe oben) hinzu. Vorbereitende Untersuchungen sollen einen kurzfristigen Einstieg in die Thematik ermöglichen.

Mit der Zulässigkeit von Wohnungen ab den 1. Obergeschossen in den dann künftig als Mischgebiet bzw. Besonderes Wohngebiet festgesetzten Flächen ist zu erwarten, dass sich der Büro- und Dienstleistungssektor „bewegt“ und langfristig die originären Handels- und Dienstleistungslagen (MK-Gebiet) nachfragen wird. Diese Bewegungen sollen in Richtung der Fußgängerzone gelenkt werden. Die Fußgängerzone und die hier vorhandenen Geschäftslagen werden gestärkt und verbleiben ihrem Charakter entsprechend weiterhin als Kerngebiete festgesetzt. In den weiteren Bereichen jenseits der Fußgängerzone wird bauplanungsrechtlich einer marktkonformen bereits heute eingetretenen bzw. nachgefragten Situation Rechnung getragen und Wohnen insgesamt in allen Obergeschossen ermöglicht.

Eine zweite zusätzliche und neue Maßnahme der Fortschreibung des STEK Opladen 2014 ist die Schaffung eines Treffpunktes für die Menschen im Stadtteil.

Im Rahmen notwendiger Umbauarbeiten der Hauptschule Im Hederichsfeld ergibt sich die Chance die Wechselbeziehung zwischen unmittelbar angrenzender Wohnbebauung und bestehender kommunaler Einrichtung weiter zu intensivieren und durch zusätzliche Angebote zu attraktiveren und nutzbar zu machen.

Durch Umbau der Turnhalle in einen Mehrzweckraum mit Drittnutzerzugang und Bistrotische (Vermietung, Quartiersnutzung, Jugendarbeit, Seniorentreff, Mittagsimbiss, Schüler-Café etc.) und Umbau der Aula zu Fachräumen für Musikschule/VHS und Nutzung der Klassenräume für Schülerhilfe und Sprachförderung in Doppelnutzung mit der Schule sowie durch Umgestaltung des Schulhofes kann die Hauptschule Im Hederichsfeld zu einem attraktiven Quartierstreffpunkt werden.

Die nunmehr 23 Maßnahmen der Fortschreibung des STEK Opladen 2014 werden im Folgenden analog zum Endbericht des Stadtteilentwicklungskonzeptes aus dem Jahr 2013 detailliert in Maßnahmenblättern dargestellt.

Jedes Maßnahmenblatt ist eingeteilt in die Rubriken

- Zielsetzung
- Umsetzung
- Kosten
- Förderung
- Finanzierung
- Beginn
- Dauer (Zeitraumen)
- Verantwortlichkeiten
- Aufgabe des Stadtteilmanagers
- Anmerkungen

Hieraus ergibt sich eine Vergleichbarkeit der Maßnahmen und Maßnahmenzusammenhänge werden deutlich.

Es werden insgesamt 13 Maßnahmen (in Gänze oder partiell) als förderfähig eingestuft, zzgl. des bereits 2012/13 erstellten STEK als Vorbereitende Untersuchung analog § 141 BauGB. Diese Maßnahmen sind:

- Projekt 1: Gestaltung und Funktionsaufwertung Fußgängerzone Kölner Straße
- Projekt 2: Gestaltung und Funktionsaufwertung Fußgängerzone Bahnhofstraße
- Projekt 4: Gestalterische Aufwertung Opladener Platz
- Projekt 5: Verbesserung der Wegeführung und Orientierung im Stadtteil
- Projekt 8: Qualifizierung des bestehenden Einzelhandels
- Projekt 9: Geschäftsflächenmanagement
- Projekt 10: Förderung marktgerechter Geschäftslokale
- Projekt 11: Qualitätsoffensive Gastronomie in Opladen
- Projekt 12: Interessen und Standortgemeinschaft (ISG) Bahnhofstraße
- Projekt 17: Mehrgenerationenwohnen in Opladen - Initiierung
- Projekt 21: Stadtteilmanager
- Projekt 22: B-Pläne - Vorbereitende Untersuchungen
- Projekt 23: Quartierstreffpunkt Hauptschule Im Hederichsfeld (Mehrwecknutzung, Barrierefreiheit, energetische Sanierung)

Fortschreibung STEK Opladen 2014 - Abgrenzung eines Sanierungsgebiets als Voraussetzung für die Städtebauförderung

Als Voraussetzung für eine Städtebauförderung ist die weitere Durchführung als Sanierungsmaßnahme gem. BauGB notwendig. Ziel der Sanierung ist es, Opladen funktional aufzuwerten und zu stärken und die unterschiedlich strukturierten Bereiche durch geeignete Integrationsmaßnahmen städtebaulich zu einer schlagkräftigen Gesamtheit zusammen zu führen (siehe hierzu Vorlage Nr. 2014/0193).

In die Abgrenzung des Sanierungsgebietes, welches als Grundlage zur Generierung von Städtebaufördermitteln dient, wurde die dem Stadtteilentwicklungskonzept 2013 zugrundeliegende Abgrenzung des Untersuchungsgebiets und des Weiteren die Fläche des Eisenbahnersportvereins Opladen (ESV Opladen) aufgenommen.

Diese Fläche kann durch Verlängerung des Vertrags zwischen Eigentümer Bundes-eigenbahnvermögen (BEV) und Verein weitere 20 Jahre als Sport- und Freizeitfläche genutzt werden. Aufgrund der Größe, Lage und vorhandenen Infrastruktur der Fläche bieten sich grundsätzliche Möglichkeiten zum Erhalt vorhandener Aktivitäten und zur Unterbringung weiterer im Stadtteil bzw. Stadtgebiet fehlender Einrichtungen (z. B. Skate- und BMX-Parcours). Dadurch erscheint es auch aus Sicht des Ministeriums sinnvoll, die Fläche für die Zukunftsentwicklung Opladens mit zu betrachten.

Eine Einbeziehung der Fläche in die Gebietsabgrenzung des STEK Opladen sollte erfolgen, um mögliche Maßnahmen in diesem Zusammenhang entwickeln zu können und einen generellen Förderzugang zu ermöglichen. Die Tatsache, dass die Fläche zwar bereits im Abgrenzungsbereich des Stadtumbaugebiets nbso liegt, dort aber nach Festlegung der Variante zur Gütergleisverlegungen keine Maßnahmen mehr vorgesehen sind, widerspricht dem nicht. Später könnte dann eine förmliche Herausnahme aus dem Gebiet der nbso erfolgen.

Maßnahmen / Projekte der Fortschreibung des Stadtteilentwicklungskonzeptes Opladen 2014 (STEK Opladen 2014)

PROJEKTE
Projekt 1: Gestaltung und Funktionsaufwertung Fußgängerzone Kölner Straße
Projekt 2: Gestaltung und Funktionsaufwertung Fußgängerzone Bahnhofstraße
Projekt 3: Stadtteil Eingang Berliner Platz
Projekt 4: Gestalterische Aufwertung Opladener Platz
Projekt 5: Verbesserung der Wegeführung und Orientierung im Stadtteil
Projekt 6: Grüner Brückenschlag – Grüne Mitte
Projekt 7: Straßenraumgestaltung Opladener Altstadt und „grüne Trittsteine“ im Stadtteil
Projekt 8: Qualifizierung des bestehenden Einzelhandels
Projekt 9: Geschäftsflächenmanagement
Projekt 10: Förderung marktgerechter Geschäftslokale
Projekt 11: Qualitätsoffensive Gastronomie in Opladen
Projekt 12: ISG Bahnhofstraße
Projekt 13: Einkaufszentrum Opladen-Carrée auf den nbso-Westflächen
Projekt 14: Arbeiten auf den nbso-Westflächen
Projekt 15: Erhalt und Inwertsetzung der Bahnersiedlung
Projekt 16: Innenentwicklung Baublock Bracknellstraße/ Gartenstraße/ Kanalstraße/ Birkenbergstraße
Projekt 17: Mehrgenerationenwohnen in Opladen
Projekt 18: Studentisches Wohnen in Opladen
Projekt 19: Ausbau des geförderten Wohnungsbaus
Projekt 20: Wohnen auf den nbso-Westflächen
Projekt 21: Stadtteilmanager
Projekt 22: Bebauungspläne Wohnen im 1. OG – vorbereitende Untersuchungen
Projekt 23: „Quartierstreffpunkt“ Hauptschule Im Hederichsfeld

PROJEKT 1	GESTALTUNG UND FUNKTIONSAUFWERTUNG FUSSGÄNGERZONE KÖLNER STRAÙE
Zielsetzung	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Verbesserung des Gesamteindrucks der Fußgängerzone unter Beibehaltung der 1995 geförderten Gestaltung, punktuelle Neugestaltung ▪ Präsentation der Fußgängerzone neu und modern zum Zeitpunkt der Eröffnung des neuen Einkaufscarrées am zukünftigen DB-Haltepunkt ▪ Neugestaltung und Aufwertung der Eingangsbereiche , einladendes und freundliches Entree ▪ Generationen- und familienfreundliche Gestaltung ▪ Reduzierung des Schilderwaldes ▪ Mindestens drei Orientierungstafeln (Beschilderungssystem für Fußgänger) an prominenten Stellen ▪ Vermittlung von Baumscheiben- und Grünflächenpatenschaften
Umsetzung	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Konzeptentwicklung „Erlebbar und familiengerechte Innenstadt Opladen“: <ol style="list-style-type: none"> 1. Analyse von Erneuerungspotenzialen und Gestaltungsvorschläge für einen erneuerten und modernen Gesamteindruck mit neuen Highlights 2. Entwicklung von kleinteiligen Aufenthaltsbereichen, an denen Bewegung und Spaß für Kinder und Familien möglich ist 3. Erfassung von Bereichen, an denen Erholung und „Pausen“ möglich sind. Zu berücksichtigen sind sowohl die Feuerwehruzufahrten als auch die Veranstaltungsaufstellungspläne für die Fußgängerzone.
Kosten	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Konzept: 35.000 € ▪ Umsetzung „Erlebbar und beispielbare Innenstadt Opladen“ 350.000 € ▪ Orientierungstafeln: 50.000 € ▪ Einzelne Elemente, wie z. B. Willkommensschilder, auch als Gemeinschaftsfinanzierung im Rahmen einer ISG möglich
Förderung	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Städtebauförderung ▪ Verfügungsfonds ISG
Finanzierung	<ul style="list-style-type: none"> ▪ AGO, Händler, Öffentliche Hand (Stadt, Land), ISG
Beginn	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Konzept 2015
Dauer (Zeitraumen)	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 2015 – 2018 und fortlaufend ▪ Die Maßnahme ist zeitlich so einzuplanen, dass eine Fertigstellung zur Eröffnung des neuen Einkaufsmagnetes am neuen DB-Haltepunkt zu erreichen ist. Damit soll die Planung 2016 beginnen und die Umsetzung bis spätestens 2018 abgeschlossen sein ▪ Maßnahmen der ISG sind ebenfalls so zu steuern und zu planen, dass sie im Rahmen der Gesamtmaßnahme umgesetzt werden können
Verantwortlichkeiten	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Federführung: Stadtteilmanager, ISG ▪ Mitarbeit: AGO, Händler, Öffentliche Hand (Stadt, Land)
Aufgabe Stadtteilmanager	<ul style="list-style-type: none"> ▪ ja
Anmerkungen	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Querbeziehung ISG und Orientierung im Stadtteil beachten

PROJEKT 2	GESTALTUNG UND FUNKTIONSAUFWERTUNG FUSSGÄNGERZONE BAHNHOFSTRAÙE
Zielsetzung	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Verbindung der neu entwickelten zentralen Angebote (Carrée) raumfunktional eng mit den gewachsenen Einkaufslagen (Übergang von Carrée zur Bahnhofstraße). Der Übergang muss so gestaltet sein, dass die Kunden des Carrées durch eine geschickte Wegführung und eine interessante Gestaltung in die Bahnhofstraße gelenkt werden. ▪ Ergänzung der Bahnhofstraße durch akzentuierte, neue Gestaltungselemente, so dass ein neuer Gesamteindruck entsteht. Dieser soll eng auf die Gestaltung des Außenraums des Carrées abgestimmt sein, so dass ein einheitlicher und fließender Übergang entsteht. ▪ Aufwertung der Gebäude und neue Angebotsstruktur auf der Bahnhofstraße, Stärkung der Aufenthaltsqualität ▪ Vermittlung von Baumscheiben- und Grünflächenpatenschaften ▪ Café/Gastronomie mit Außenbereich etablieren
Umsetzung	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Prüfung eines Wasserlaufs oder ebenerdigen Wasserspiels, welches den Verlauf der Bahnhofstraße mit ihrem Gefälle zur Kölner Straße hin betont. ▪ Weitere Gestaltungselemente sind aus jetziger Perspektive eine einheitliche Bepflanzung vor den Geschäften sowie attraktive und hochwertig gestaltete Außengastronomiebereiche. ▪ Der PKW-Durchgangsverkehr in der Bahnhofstraße muss unterbunden werden. Er entsteht nicht unwesentlich durch auf dem Vorplatz des Bunkers geparkte Fahrzeuge. ▪ Sollte für die Bahnhofstraße eine ISG gegründet werden, sind in deren Rahmen private Maßnahmen zu planen und umzusetzen. ▪ Nachfolgenutzung des Bunkers (Machbarkeitsstudie), Feststellung der Eigentumsverhältnisse
Kosten	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Die Gestaltungselemente des Carrée-Außenbereichs bis zum Eingang der Bahnhofstraße müssen vertraglich dem Investor zugeschrieben werden. Es muss vertraglich gesichert werden, dass die Gestaltung der Bahnhofstraße mit dem Außenbereich Carrée gestalterisch verbunden sein muss. ▪ Für die Planung und Gestaltung der Bahnhofstraße sind Kosten in Höhe von 450.000 € einzuplanen (Konzept 50.000 € / Umsetzung 400.000 €) ▪ Durch die Gestaltung der Geschäftsvorbereiche und der Außengastronomie entstehen Kosten, die von den Gewerbetreibenden und Eigentümern zu tragen sind. ▪ Machbarkeitsstudie Bunker (ca. 50.000 €)
Förderung	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Kosten für die Gestaltung der Außenflächen sind der Städtebauförderung zuzuordnen. ▪ Maßnahmen im Rahmen des ISG sind durch den Verfügungsfonds und durch privaten Invest zu finanzieren.
Finanzierung	<ul style="list-style-type: none"> ▪ AGO, Händler, Öffentliche Hand (Stadt, Land)
Beginn	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Konzept 2015 ▪ Umsetzung, wenn Realisierung Carrée geklärt
Dauer (Zeitraumen)	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Kurz- bis mittelfristig 2015 – 2020 ff ▪ Die Maßnahme ist so zeitlich einzuplanen, dass eine Fertigstellung zur Eröffnung

	<p>des neuen Einkaufsmagneten am neuen DB-Haltepunkt gesichert ist. Die Planungen und die Zusammenarbeit sowie die Abstimmung mit Investor und Eigentümern sollten 2016 beginnen, die Umsetzung bis spätestens 2018 abgeschlossen sein.</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Maßnahmen der Gewerbetreibenden sind ebenfalls so zu steuern und zu planen, dass sie im Rahmen der Gesamtmaßnahme umgesetzt werden können.
Verantwortlichkeiten	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Federführung: Stadtteilmanager, ISG ▪ Mitarbeit: AGO, Händler, Öffentliche Hand (Stadt, Land)
Aufgabe Stadtteilmanager	<ul style="list-style-type: none"> ▪ ja
Anmerkungen	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Querbeziehung ISG und Orientierung im Stadtteil beachten

PROJEKT 3	STADTEILEINGANG BERLINER PLATZ
Zielsetzung	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Optimierung des Stadteileingangs am Berliner Platz durch Einfassung der Ränder, künstlerische Interventionen zur Verbesserung des Entrees in den Einkaufsbereich Opladens, Schaffung eines Eingangstors zur Düsseldorfer Straße
Umsetzung	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Am neu gestalteten Kreisverkehr Berliner Platz ist die Eingangssituation zum Einkaufsbereich in der Düsseldorfer Straße nicht prominent hervorgehoben. Lediglich für Ortskundige ist klar, dass in der Düsseldorfer Straße der Einkaufsbereich beginnt. Eine Maßnahme ist daher, ein Willkommens- und Eingangstor zu Beginn der Düsseldorfer Straße zu schaffen, an dem Hinweise auf Geschäfte und Funktionen angebracht sind. Gemeinsam mit den Anliegern der Düsseldorfer Straße sind die Gestaltung und Finanzierung zu diskutieren. ▪ Es ist zu prüfen, ob an der Schieferwand des mehrgeschossigen Gebäudes der GBO ggf. eine bedruckte Leinwand (z. B. mit einem Bild bzw. Bildern von den vielen architektonischen Highlights, die sich im Stadtteil „verstecken“) angebracht werden kann. Das könnte Signalwirkung dafür sein, an verschiedenen anderen Eingangsbereichen ebenfalls Bilder mit einem Willkommensgruß aufzuspannen bzw. auszustellen.
Kosten	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 10.000 bis 50.000 € je nach technischer Umsetzung
Förderung	<ul style="list-style-type: none"> ▪ keine
Finanzierung	<ul style="list-style-type: none"> ▪ GBO, Händler, Sponsoren
Beginn	<ul style="list-style-type: none"> ▪ sofort
Dauer (Zeitraumen)	<ul style="list-style-type: none"> ▪ jederzeit umzusetzen
Verantwortlichkeiten	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Federführung: AGO und GBO ▪ Mitarbeit: Fachbereich Stadtplanung und Bauaufsicht
Aufgabe Stadtteilmanager	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Nein
Anmerkungen	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Klärung bauaufsichtlicher Fragen und stadtgestalterischer Aspekte

PROJEKT 4	GESTALTERISCHE AUFWERTUNG OPLADENER PLATZ
Zielsetzung	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Der Opladener Platz ist ein zentraler Platz mitten in der Innenstadt Opladens, der eine große Bedeutung als zentraler, bewirtschafteter Parkplatz innehat. An den Randbereichen haben sich verschiedene gastronomische Angebote etabliert. Die Außenbereiche sind durch Hecken von den Parkflächen abgegrenzt. Ziel ist, die Freiflächen und die Abgrenzungen optisch und gestalterisch aufzuwerten. Auch die Bereiche zum Straßenraum sollen aufgewertet werden. ▪ Falls der Bedarf, diese Fläche als Parkplatz zu nutzen z. B. durch neue Parkplatzangebote am Carrée nachlassen sollte und sich Optionen ergeben, die Anzahl der Stellplätze zu reduzieren, sollte die partielle Gestaltung des Opladener Platzes zu einem Stadtplatz mit urbanem Flair geprüft werden. In einem solchen Rahmen könnte der Gastronomie weiterer Raum für Außengastronomie zur Verfügung gestellt werden.
Umsetzung	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Erstellung eines stufenförmig umzusetzenden Konzeptes zur Gestaltung des Opladener Platzes, als erste Stufe Aufwertung der Randbereiche zur Optimierung der gastronomischen Außenbereiche, Gestaltung der Übergangsbereiche zur Straße Opladener Platz, Gestaltung durch neue Bepflanzung und künstlerische Interventionen ▪ In weiteren Planungsschritten könnten die Außengastronomiebereiche erweitert oder Teile des Platzes einer multifunktionalen Nutzung im Sinne eines „Shared Space“ entwickelt werden. Dann wäre neben der Parkplatzfunktion auch die Nutzung als Veranstaltungs- und Aufenthaltsraum möglich.
Kosten	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Stufenförmiges Umnutzungskonzept (Teile der Planung Fußgängerzone) ▪ Konzept und Umsetzung (1. Stufe): 50.000 €
Förderung	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Das Gestaltungskonzept für den Opladener Platz in der ersten Stufe (randliche Aufwertung) sollte zusammen mit dem Gestaltungskonzept Fußgängerzone bearbeitet werden. ▪ Die Umsetzung der ersten Stufe sollte ebenfalls im Rahmen der Städtebauförderung einbezogen werden.
Finanzierung	<ul style="list-style-type: none"> ▪ AGO, Händler, öffentliche Hand (Stadt, Land)
Beginn	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 2015
Dauer (Zeitraumen)	<ul style="list-style-type: none"> ▪ kurz- (bis Ende 2015) oder mittelfristig (2016 – 2017) ▪ Zeitnah zum Umbau der Fußgängerzone, zuvor oder parallel.
Verantwortlichkeiten	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Federführung: Stadtteilmanager und ISG ▪ Mitarbeit: AGO, Händler, öffentliche Hand (Stadt, Land)
Aufgabe Stadtteilmanager	<ul style="list-style-type: none"> ▪ ja
Anmerkungen	<ul style="list-style-type: none"> ▪ zukünftige Verkehrsströme und Parkverkehre beachten

PROJEKT 5	VERBESSERUNG DER WEGEFÜHRUNG UND ORIENTIERUNG IM STADTTEIL
Zielsetzung	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Für Besucher und Externe ist eine Orientierung im Stadtteil schwierig. Zudem ist die Wegeführung für Fußgänger und Radfahrer an vielen Stellen nicht optimal. Im Rahmen der Umsetzung des Stadtteilentwicklungskonzepts sollten die Orientierung und innerstädtische Wegeverbindungen als auch die überörtlichen Anbindungen verbessert werden.
Umsetzung	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Mit einer extern zu vergebenden Analyse sollen die Möglichkeiten der optimierten Fuß- und Radwegeführung im Stadtteil und der Anbindung an die Balkantrasse und die überörtlichen Naherholungsangebote wie die Silberseen etc. untersucht werden. ▪ Dabei soll auch eine neue Wegweisung entwickelt werden, welche nach örtlichen Zielen als auch für innerörtliche Ziele unterscheidet und aufeinander abgestimmt ist. Für den ganzen Stadtteil ist eine einheitliche Beschilderung zu wählen. Sollten auf den Flächen der neuen bahnstadt opladen bereits Formate ausgewählt sein, ist zu prüfen, ob sie auch für den gewachsenen Stadtteil genutzt werden können.
Kosten	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 100.000 € ▪ Die innerstädtische Wegweisung kann im Rahmen einer ISG kofinanziert werden.
Förderung	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Städtebauförderung
Finanzierung	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Öffentliche Hand
Beginn	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 2016
Dauer (Zeitbedarf)	<ul style="list-style-type: none"> ▪ mittelfristig (2016 – 2019)
Verantwortlichkeiten	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Federführung: Fachbereich Tiefbau ▪ Mitarbeit: AGO u. a.
Aufgabe Stadtteilmanager	<ul style="list-style-type: none"> ▪ nein
Anmerkungen	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Bezug zu Projekten 1 und 2

PROJEKT 6	PROJEKT GRÜNER BRÜCKENSCHLAG - GRÜNE MITTE
Zielsetzung	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Neben der Scharnierfunktion des Carrées zwischen dem gewachsenen Einkaufsbereich und der neuen bahnstadt opladen sieht die erste Baumassenstudie für die neuen Entwicklungsflächen nach der Gütergleisverlegung (Westflächen) als Projekt auch eine „grüne“ Verbindung über die Bahngleise hinweg vor. Die „Grüne Mitte“ der neuen bahnstadt opladen soll zum gewachsenen Stadtteil westlich der Gleise „gedanklich“ verlängert werden. Nördlich der Campusbrücke soll ein neuer urbaner Stadtteilpark entstehen bzw. die Brücke wird in den Stadtteilpark integriert. Damit kann das Defizit an innerstädtischen öffentlichen Erholungs- und Grünflächen ausgeglichen und Attraktivität des neuen Wohnangebots erhöht werden. Die Fläche sollte eine Minimalgröße von 0,4 ha haben (wie derzeit in der Baumassenstudie dargestellt). Um die unterschiedlichen bereits identifizierten Ansprüche unterzubringen, sollte dieses Areal, sofern möglich, durch Erweiterung der Flächen südlich der Campusbrücke 1 ha groß sein. Das könnte ermöglicht werden, wenn die in der Baumassenstudie dargestellte Erschließungsstraße entfällt, die Brücke in den Park integriert wird und die Fläche des Parks auf Areale südlich der Brücke ausgeweitet wird. ▪ Der Stadtteilpark soll folgende Nutzungen beherbergen: Innovative Bewegungs- und Spielstationen für unterschiedliche Altersgruppen, Grünfläche/ Wiese zum Picknicken und Erholen, Flächen und Mobiliar für Jugendliche zum „Chillen“, möglicherweise eine Parcours-Anlage unter der Brücke, ein Ausgangspunkt für eine innerstädtische Jogging - und Walkingstrecke über die gesamte neue Erschließungsfläche. Mit diesem Spektrum wären Angebote für alle Altersgruppen vorhanden. Die Angebote sollen so miteinander vernetzt sein, dass ein Aufenthalt für die ganze Familie interessant ist. ▪ Neben den Aktivitäten soll der Park sowohl für die Angestellten der neuen Büro-, Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe, für Studenten, für die Zielgruppen der Wohnungen als auch für den ganzen Stadtteil Kommunikations- und Erholungsfläche von der Mittagspause bis zum Abendspaziergang sein. ▪ In den Randbereichen könnten gastronomische Betriebe angesiedelt werden, die den Park auch für ihre Außengastronomie nutzen können und den Park beleben. ▪ Es sollten auch multifunktionale Flächen vorgesehen werden, auf denen möglicherweise auch spontane künstlerische Aktionen stattfinden können, wie z. B. ein Straßentheater oder Musik im Freien.
Umsetzung	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Die Planung des Parks sollte vor oder parallel zu der Entwicklung der Baufelder zwischen Park und Carrée erfolgen. Die Planung ist extern zu vergeben; aufgrund der hohen Ansprüche an den Park ist es empfehlenswert, einen Wettbewerb auszuloben oder ein Gutachterverfahren durchzuführen.
Kosten	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Umsetzung: 850.000 € (bei alllastenfreiem Boden)
Förderung	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Im Bereich des Stadtumbaugebietes der nbso
Finanzierung	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Privater Invest
Beginn	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 2016
Dauer (Zeitrahmen)	<ul style="list-style-type: none"> ▪ mittel- (2016 – 2017) bis langfristig (2018 – 2020)
Verantwortlichkeiten	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Federführung: nbso

	<ul style="list-style-type: none">▪ Mitarbeit: Fachbereiche Stadtgrün und Stadtplanung und Bauaufsicht
Aufgabe Stadtteilmanager	<ul style="list-style-type: none">▪ nein
Anmerkungen	<ul style="list-style-type: none">▪ Die Ausgestaltung der Maßnahme hängt Vermarktung und Ertragslage der nbso ab

PROJEKT 7	STRASSENRAUMGESTALTUNG OPLADENER ALTSTADT UND GRÜNE TRITTSTEINE IM STADTTEIL
Zielsetzung	<ul style="list-style-type: none"> ▪ In der Opladener Altstadt ist im Gegensatz zu den anderen Quartieren des Stadtteils der Straßenraum wenig begrünt. Auch die Straßenraumaufteilung (Fahrbahn, Parken bzw. private und öffentliche Flächen) ist nicht immer eindeutig. Diese Struktur sollte verbessert werden. Da in diesem Bereich Kanalarbeiten anstehen, sollte in dieser Maßnahme die partielle Neustrukturierung des Straßenraumes angestrebt werden. Darunter fällt maßgeblich die raumstrukturierende Eingliederung von Baumstandorten. ▪ Zudem sind im Stadtteil viele kleine „grüne Restflächen“ verteilt. Diese sollen konzeptionell einheitlich bearbeitet werden. Als Idee wurde die Kette aus grünen Trittsteinen entwickelt, die für den Stadtteil die Anpflanzung von heimischen Obstbäumen oder Wildblumen vorsieht. Über die grünen Trittsteine kommen Fußgänger aus dem Stadtteil in die grünen Erholungsbereiche um den Stadtteil herum.
Umsetzung	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Die Maßnahmen sollten im Rahmen der regelmäßigen Instandhaltung und Pflege erfolgen. Baumscheiben sollen im Rahmen der Straßenbaumaßnahme realisiert werden. ▪ Die Vermittlung von Baumscheibenpatenschaften ist anzustreben. ▪ Optimal wäre eine zeitliche Einplanung der Grünen Trittsteine im Zuge der Erneuerung der Innenstadt von Opladen, um zeitgleich den Erneuerungsimpuls zu stärken. ▪ Ein möglicher Umbau des Rhein-Wupper-Platzes ist noch offen.
Kosten	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 128.000 €
Förderung	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Städtebauförderung
Finanzierung	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Öffentliche Hand
Beginn	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 2015
Dauer (Zeitraumen)	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 2015 – 2018
Verantwortlichkeiten	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Federführung: Fachbereich Stadtgrün ▪ Mitarbeit: Fachbereiche Tiefbau, Stadtplanung und Bauaufsicht
Aufgabe Stadtteilmanager	<ul style="list-style-type: none"> ▪ nein
Anmerkungen	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Beachtung der Abwasserproblematik

PROJEKT 8	QUALIFIZIERUNG DES BESTEHENDEN EINZELHANDELS
Zielsetzung	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Ziel des Projektes ist die Steigerung der Wettbewerbsfähigkeit der ansässigen Unternehmen und die Verbesserung des Branchenmixes in den verschiedenen Geschäftslagen der Opladener Innenstadt entsprechend der vorgeschlagenen unterschiedlichen Profilierungsrichtungen. ▪ Die Federführung für das Projekt könnte die WfL Leverkusen GmbH in Zusammenarbeit mit der örtlichen Werbegemeinschaft AGO übernehmen. ▪ Zu Verbesserung des Marktauftritts der Unternehmen werden vorgeschlagen: <ul style="list-style-type: none"> ▪ die Vermittlung von Betriebsberatern ▪ die Durchführung von Informationsveranstaltungen und Schulungskursen ▪ die Auszeichnung von innovativen Konzepten ▪ die Auflage eines kommunalen Förderprogramms „Einzelhandel“ ▪ Industrie- und Handelskammern und Einzelhandelsverbände bieten bzw. vermitteln häufig Betriebsberatungen im Einzelhandel. ▪ Über den Einzelbetrieb hinaus ist der Ansatz „Geschäftslagenprofilierung“ durch „Runde Tische“ in einzelnen Lagen mit den örtlichen Akteuren zu diskutieren; Konsequenzen für die betriebliche Marketing-/ Angebotspolitik sind aufzuzeigen. ▪ Schaffung eines geordneten Erscheinungsbildes des Einzelhandels in Opladen ▪ Verbindliche Regelungen zu Werbung und Warenpräsentation im öffentlichen Raum
Umsetzung	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Projektinitiierung (Gespräche zwischen WfL und AGO; Verständigung über Einzelschritte, Zeitplan, Öffentlichkeitsarbeit, Aufgabenverteilung, Gewinnung von Betriebsberatern) ▪ Kick-Off-Veranstaltung; Impulsveranstaltung ▪ „Runde Tische“ in einzelnen Geschäftslagen ▪ Einzelgespräche ▪ Inforeihen der AGO ▪ Umsetzung der Einzelbausteine ▪ Anpassung und Ergänzung des Warenangebotes in Opladen
Kosten	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 77.000 €
Förderung	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Als Finanzierungshilfe für kleine und mittelständische Betriebe fördert u. a. das Regionale Wirtschaftsförderungsprogramm (RWP) Beratungen hinsichtlich der Neuausrichtung der Finanzstruktur, einer grundlegenden Umstrukturierung, die Erschließung neuer Absatzmärkte oder die Nachfolgeregelung. ▪ Ergänzend fördert der Mittelstandskredit mit einer Ausfallbürgschaft (bis zu 80 % der Kreditsumme) durch die Bürgschaftsbank NRW z. B. Erwerb von Grundstücken und Gebäuden, Anschaffung und/oder Herstellung von Betriebs- und Geschäftsausstattung etc. ▪ Städtebauförderung
Finanzierung	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Öffentliche Hand
Beginn	<ul style="list-style-type: none"> ▪ kurzfristig Impulsveranstaltung sofort, jederzeit möglich
Dauer (Zeitraumen)	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 2015 - 2019
Verantwortlichkeiten	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Federführung: WfL ▪ Mitarbeit: AGO, IHL, Fachbereich Stadtplanung und Bauaufsicht, Stadtteilmanager
Aufgabe Stadtteilmanager	<ul style="list-style-type: none"> ▪ ja

Anmerkungen	<ul style="list-style-type: none"><li data-bbox="411 210 1430 271">▪ auf abgestimmtes Vorgehen zwischen den Akteuren achten, aktive Zusammenarbeit<li data-bbox="411 293 1394 353">▪ Koordinierung der Aktionen durch die WfL in Abstimmung mit Stadtteilmanagement<li data-bbox="411 376 975 409">▪ In Abstimmung mit den Projekten 9 und 10
--------------------	---

PROJEKT 9	GESCHÄFTSFLÄCHENMANAGEMENT												
Zielsetzung	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Während Bestandsaufnahme wurden 28 leer stehende Ladenlokale in der Innenstadt erfasst, die zu städtebaulichen Defiziten und Funktionsverlusten führen. ▪ Das Projekt „Geschäftsflächenmanagements“ geht über die Erfassung leer stehender Ladenlokale in der Opladener Innenstadt hinaus und schließt die aktive und zielgerichtete Vermarktung und Revitalisierung der Leerstände ein: <hr/> <p style="text-align: center;">Kernelemente eines aktiven Geschäftsflächenmanagements</p> <hr/> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 40%;">Erfassung freier Ladenlokale</td> <td>Größe und Zustand der Objekte – Verfügbarkeit - Mietpreis</td> </tr> <tr> <td>Kontakt Eigentümer</td> <td>Beratung (Vermarktungsstrategie, Mietkonditionen, Investitionen in das Ladenlokal, alternative Nutzungen)</td> </tr> <tr> <td>Eigeninitiative zur Flächenoptimierung</td> <td>Zusammenführung von Eigentümern und Fachexperten, Klärung von Auflagen</td> </tr> <tr> <td>Ansprache potenzieller Mieter</td> <td>Erstellung von Suchprofilen Ansprache potenzieller Mieter Persönliche Kontakte</td> </tr> <tr> <td>Zwischennutzungen</td> <td>Kunstaktionen, Pop-Up-Lokale, Dekorationen etc.</td> </tr> <tr> <td>Fördermittelberatung</td> <td>Finanzielle Förderung von Umbaumaßnahmen bzw. Ansiedlungen</td> </tr> </table> <hr/> <p><i>Quelle: CIMA GmbH 2013</i></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Die WfL Leverkusen GmbH ist bereits im Bereich Geschäftsflächenmanagement aktiv (u. a. WfL-Projekt „Zwischennutzungsmanagement“, mit dem leer stehende Ladenlokale an interessierte Unternehmen, Künstler und soziale Einrichtungen vermittelt werden). Die dort vorliegenden Erfahrungen sollten für das Projekt „Geschäftsflächenmanagement Innenstadt Opladen“ genutzt werden und die Federführung auf die WfL Leverkusen übertragen werden. ▪ Eine enge Abstimmung des Projektes mit dem Projekt 3 „Förderung marktgerechter Geschäftslokale“ wird empfohlen. 	Erfassung freier Ladenlokale	Größe und Zustand der Objekte – Verfügbarkeit - Mietpreis	Kontakt Eigentümer	Beratung (Vermarktungsstrategie, Mietkonditionen, Investitionen in das Ladenlokal, alternative Nutzungen)	Eigeninitiative zur Flächenoptimierung	Zusammenführung von Eigentümern und Fachexperten, Klärung von Auflagen	Ansprache potenzieller Mieter	Erstellung von Suchprofilen Ansprache potenzieller Mieter Persönliche Kontakte	Zwischennutzungen	Kunstaktionen, Pop-Up-Lokale, Dekorationen etc.	Fördermittelberatung	Finanzielle Förderung von Umbaumaßnahmen bzw. Ansiedlungen
Erfassung freier Ladenlokale	Größe und Zustand der Objekte – Verfügbarkeit - Mietpreis												
Kontakt Eigentümer	Beratung (Vermarktungsstrategie, Mietkonditionen, Investitionen in das Ladenlokal, alternative Nutzungen)												
Eigeninitiative zur Flächenoptimierung	Zusammenführung von Eigentümern und Fachexperten, Klärung von Auflagen												
Ansprache potenzieller Mieter	Erstellung von Suchprofilen Ansprache potenzieller Mieter Persönliche Kontakte												
Zwischennutzungen	Kunstaktionen, Pop-Up-Lokale, Dekorationen etc.												
Fördermittelberatung	Finanzielle Förderung von Umbaumaßnahmen bzw. Ansiedlungen												
Umsetzung	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Systematische Erfassung der Leerstände ▪ Aufbau persönlicher Kontakte zu Hauseigentümern ▪ Durchführung objektübergreifender Maßnahmen (Kunstaktionen etc.) ▪ Durchführung objektbezogener Maßnahmen (Eigentümerberatung etc.) ▪ Zwischennutzungskonzepte 												
Kosten	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 25.000 € 												
Förderung	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Städtebauförderung 												
Finanzierung	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Öffentliche Hand 												
Beginn	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 2015 												
Dauer (Zeitraumen)	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 2015 - 2019 												
Verantwortlichkeiten	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Federführung: WfL ▪ Mitarbeit: AGO, IHL, Fachbereich Stadtplanung und Bauaufsicht, Stadtteilmanager 												
Aufgabe Stadtteilmanager	<ul style="list-style-type: none"> ▪ ja 												
Anmerkungen	<ul style="list-style-type: none"> ▪ auf abgestimmtes Vorgehen zwischen den Akteuren achten, aktive Zusammenar- 												

	<p>beit</p> <ul style="list-style-type: none">▪ Koordinierung der Aktionen durch die WfL in Abstimmung mit Stadtteilmanagement▪ Information über baurechtliche Rahmenbedingungen▪ In Abstimmung mit den Projekten 8 und 10
--	--

PROJEKT 10 FÖRDERUNG MARKTGERECHTER GESCHÄFTSLOKALE			
Zielsetzung	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Die Analyse der Fußgängerzone ergab als eine zentrale Strukturschwäche der 1 A-Geschäftslage die geringe durchschnittliche Größe der vorhandenen Ladenlokale. ▪ Mit der Förderung marktkonformer Verkaufsflächen durch das Zusammenlegen benachbarter kleinflächiger Ladenlokale oder die Erweiterung bestehender Objekte soll ein Beitrag zur langfristigen Wettbewerbsfähigkeit der Fußgängerzone geleistet werden. <p>Ein Beispiel hierfür könnten zwei benachbarte Geschäftsimmobilien in der Kölner Straße sein, die heute mehrere kleinteilige Ladenlokale beherbergen. Sowohl in der Kölner Straße 29 als auch der Kölner Straße 31 könnten durch das Zusammenlegen der kleinen Ladenlokale marktgerechte und moderne Geschäftsräume mit einer Verkaufsfläche zwischen 150 m² und 200 m² geschaffen werden.</p>  <p style="text-align: center; font-size: small;">Ladenzeile an der Kölner Straße</p> <table style="width: 100%; border: none;"> <tr> <td style="width: 50%; vertical-align: top; border-right: 1px solid red; padding: 5px;"> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Geschäftshaus Kölner Str. 29: ▪ zwei Ladenlokale mit je ca. 45 m² Verkaufsfläche (zzgl. Lager- und Sozialräume je Ladenlokal) </td> <td style="width: 50%; vertical-align: top; padding: 5px;"> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Geschäftshaus Kölner Str. 31: ▪ vier Ladenlokale zwischen 20 und 50 m² Verkaufsfläche (zzgl. Lager- und Sozialräume je Ladenlokal) </td> </tr> </table> <div style="text-align: center; margin: 10px 0;">  </div> <p style="text-align: center; font-weight: bold; font-size: small;"><u>Potenzial für zwei größere Ladenlokale</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Der Anstoß für einen gezielten Umbau einzelner Objekte kann durch eine kostengünstige Erstberatung der Eigentümer über einen Quartiersarchitekten – unter Umständen in Verbindung mit einem Immobilienmakler – erfolgen. ▪ Die Verbindung der Eigentümerberatung mit einer Bezuschussung von Sanierungsmaßnahmen über ein kommunales Förderprogramm ist zu prüfen. 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Geschäftshaus Kölner Str. 29: ▪ zwei Ladenlokale mit je ca. 45 m² Verkaufsfläche (zzgl. Lager- und Sozialräume je Ladenlokal) 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Geschäftshaus Kölner Str. 31: ▪ vier Ladenlokale zwischen 20 und 50 m² Verkaufsfläche (zzgl. Lager- und Sozialräume je Ladenlokal)
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Geschäftshaus Kölner Str. 29: ▪ zwei Ladenlokale mit je ca. 45 m² Verkaufsfläche (zzgl. Lager- und Sozialräume je Ladenlokal) 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Geschäftshaus Kölner Str. 31: ▪ vier Ladenlokale zwischen 20 und 50 m² Verkaufsfläche (zzgl. Lager- und Sozialräume je Ladenlokal) 		
Umsetzung	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Grundlage für das Projekt muss ein Gutachten bilden, das den Einzelhandelsflächenbestand in Opladen auf seine nachhaltige Verwertbarkeit als Handelsflächen untersucht und Empfehlungen trifft, welche Flächen nachhaltig marktgängig sind, welche Flächen ggf. zusammengelegt, reaktiviert, umgebaut, umgenutzt oder stillgelegt werden sollten. ▪ Klärung der organisatorischen Grundlagen (Projektträger, Auswahl des Quartiersarchitekten etc.) ▪ Prüfung der Auflage eines Förderprogramms für Sanierungsmaßnahmen ▪ Erstinformation relevanter Hauseigentümer ▪ Beratung interessierter Hauseigentümer durch den Quartiersarchitekten (evtl. über gefördertes Gutscheinsystem) ▪ Modernisierung und Instandsetzung 		
Kosten	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 92.000 € 		
Förderung	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Städtebauförderung 		

Finanzierung	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Öffentliche Hand
Beginn	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 2015
Dauer (Zeitraumen)	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 2015 - 2019
Verantwortlichkeiten	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Federführung WfL ▪ Mitarbeit AGO, IHK, Fachbereich Stadtplanung und Bauaufsicht, Stadtteilmanager
Aufgabe Stadtteilmanager	<ul style="list-style-type: none"> ▪ ja
Anmerkungen	<ul style="list-style-type: none"> ▪ auf abgestimmtes Vorgehen zwischen den Akteuren achten, aktive Zusammenarbeit ▪ Koordinierung der Aktionen durch die WfL in Abstimmung mit Stadtteilmanagement ▪ Information über baurechtliche Rahmenbedingungen ▪ In Abstimmung mit den Projekten 8 und 9

PROJEKT 11	QUALITÄTSSOFFENSIVE GASTRONOMIE IN OPLADEN
Zielsetzung	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Die Bestandsaufnahme und Bewertung der Gastronomie in Opladen zeigt einen geringen Besatz an individuellen, qualitätsorientierten gastronomischen Angeboten in der Opladener Innenstadt. ▪ Der Projektvorschlag dient einer stärkeren Qualifizierung und Positionierung der vorhandenen Gastronomiebetriebe, auch für spezielle Zielgruppen (Berufstätige, Senioren etc.). ▪ Begleitend zu den Aktivitäten zur Attraktivitätssteigerung des gastronomischen Angebotes auf der einzelbetrieblichen Ebene ist das gastronomische Angebot in gemeinsamen Aktionen aktiv zu vermarkten.
Umsetzung	<p>Sensibilisierungsphase:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Bildung einer Projektgruppe (AGO, Gastronomen, Hoteliers, weitere relevante Institutionen) ▪ Verständigung über die Projektdefinition und Ablauf <p>Planungsphase:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Handlungskatalog (Gutachten) mit Qualifizierungsmaßnahmen und Projekten ▪ Initiierung einer Betriebsberatung <p>Realisierungsphase:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Durchführung von einzelbetrieblichen Qualifizierungsmaßnahmen ▪ Durchführung von betriebsübergreifenden Qualifizierungsmaßnahmen (z. B. Standorte und Erscheinungsbild der Außengastronomie) ▪ Durchführung von Marketingaktionen (z. B. „Opladener Kneipennacht mit Livemusik“)
Kosten	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 83.000 €
Förderung	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Städtebauförderung
Finanzierung	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Öffentliche Hand
Beginn	<ul style="list-style-type: none"> ▪ sofort
Dauer (Zeitraumen)	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 2015 - 2019
Verantwortlichkeiten	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Federführung: AGO ▪ Mitarbeit: Stadtteilmanager
Aufgabe Stadtteilmanager	<ul style="list-style-type: none"> ▪ ja

PROJEKT 12	IMMOBILIEN- UND STANDORTGEMEINSCHAFT BAHNHOFSTRAÙE
Zielsetzung	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Mit der Initiierung einer ISG Bahnhofstraße können einerseits das Interesse der Hauseigentümer und Gewerbetreibenden in der Bahnhofstraße an dem Standort geweckt und andererseits private Mittel zur Umsetzung und Realisierung von Maßnahmen und Projekten zur Standortaufwertung gewonnen werden.
Umsetzung	<p>Sensibilisierungsphase:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Bildung einer informellen Initiativgruppe (WfL Leverkusen GmbH, Stadt Leverkusen, AGO, Hauseigentümer und Gewerbetreibende in der Bahnhofstraße, engagierte Bürger) ▪ Information interessierter Bürger und möglicher Projektpartner über die Projektidee (Informationsveranstaltung, Flyer, Besuch vergleichbarer Projekte) ▪ Erstellung einer ersten Projektskizze („Impulsprojekt“) <p>Konzeptphase:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Intensiver Prozess der Eigentümermobilisierung ▪ Erstellung Maßnahmen- und Finanzierungskonzept ▪ Abgrenzung und Definition des Projektgebietes ▪ Klärung der Organisationsform (e.V. oder sonstige Vereinigung) ▪ Antragstellung zur Gründung der ISG Bahnhofstraße <p>Realisierungsphase:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Installation der gesetzlichen ISG Bahnhofstraße ▪ Umsetzung weiterer Maßnahmen zur Attraktivitätssteigerung der Bahnhofstraße
Kosten	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 97.000 €
Förderung	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Ein spezielles Förderprogramm zur Initiierung von Immobilien- und Standortgemeinschaften existiert nicht. ▪ In der Umsetzungsphase können in Stadterneuerungsgebieten z. B. über sogenannte Verfügungsfonds Projekte über Mittel der Stadterneuerung vom Land Nordrhein-Westfalen gefördert werden.
Finanzierung	<ul style="list-style-type: none"> ▪ AGO, Händler, Öffentliche Hand (Stadt, Land)
Beginn	<ul style="list-style-type: none"> ▪ sofortiger Kommunikationsbeginn
Dauer (Zeitraumen)	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Sensibilisierungsphase und Konzeptphase: bis Ende 2015 ▪ Realisierungsphase: 2016 – 2019
Verantwortlichkeiten	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Federführung: WfL ▪ Mitarbeit: AGO und Stadt sowie frühestmögliche Mitarbeit Stadtteilmanagement
Aufgabe Stadtteilmanager	<ul style="list-style-type: none"> ▪ ja, frühestmögliche Einbindung!
Anmerkungen	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Zeithorizont der Realisierung des „Opladen-Carrée“ beachten ▪ Bedeutung der Bahnhofstraße in der Zukunft kommunizieren ▪ Projekt Bahnhofstraße beachten ▪ freiwillige ISG <> gesetzliche ISG

PROJEKT 13	EINKAUFSZENTRUM OPLADEN-CARRÉE AUF DEN NBSO-WESTFLÄCHEN
Zielsetzung	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Das Projekt „Einkaufszentrum Opladen-Carrée“ beinhaltet die Entwicklung eines Einkaufszentrums mit Magnetfunktion für die gesamte Innenstadt von Opladen auf dem nördlichen Teil der nbso-Westflächen. ▪ Das bestehende Einzelhandelsangebot in der Opladener Innenstadt ist maßgeblich durch den Facheinzelhandel geprägt. Zudem sind die Einzelhandelsstrukturen in der Innenstadt mehrheitlich von kleinteiligen Ladenlokalen dominiert. ▪ In Bezug auf die Realisierung von weiteren Einzelhandelsflächen auf den westlichen Bahnflächen ist es daher einerseits von Bedeutung den bestehenden Facheinzelhandel durch moderne Filialisten und Fachmarktkonzepte zu ergänzen und andererseits marktgerechte Verkaufsflächenstrukturen zu schaffen. ▪ Um die positiven Synergien zwischen den Einzelhandelsflächen des Opladen-Carrée und den bestehenden Betrieben in der Kölner Straße/ Düsseldorf Straße möglichst vollständig ausschöpfen zu können, sollte die Entwicklung von qualitätsorientiertem und innenstadtrelevantem Einzelhandel unmittelbar an die Bahnhofstraße andocken. ▪ Das Opladen-Carrée sollte eine zusammenhängende Gesamtverkaufsfläche zwischen 6.000 und 7.000 m² in Erdgeschosslage erreichen, um die notwendige Attraktivität für den Kunden entfalten zu können. Gleichzeitig ist bei dieser Verkaufsflächendimensionierung nicht davon auszugehen, dass ein deutliches Ungleichgewicht unter den Einzelhandelslagen entsteht, das mit wesentlichen Frequenzverlagerungen aus den traditionellen Einzelhandelslagen an den Standort des Opladen-Carrée verbunden ist. ▪ Auf Basis der Einzelhandelsbestandsanalyse sowie der Potenzial- und Branchenmixanalyse empfehlen wir folgende Verkaufsflächenstruktur: <ul style="list-style-type: none"> - Lebensmittelverbrauchermarkt: 1.600 - 1.800 m² VKF - 1 - 2 Magnetbetriebe: je 1.200 - 1.400 m² VKF aus den Branchen Bekleidung und Unterhaltungselektronik (insgesamt 2.600 - 2.800 m² VKF) - 2 - 3 ergänzende Einzelhandelsmagneten mittlerer Größe (je 400 – 700 m² VKF; insgesamt 1.100 - 1.650 m² VKF) aus den Branchen Bekleidung, Schuhe, Drogerie etc. - 4 - 5 ergänzende kleinere Shops (je 150 – 200 m² VKF; insgesamt 700 - 1.000 m² VKF) aus den Branchen Schuhe, Bekleidung, Geschenkartikel, Bücher etc. - Für Einzelhandelsflächen in dieser Größenordnung sollten rd. 330 Parkplätze geschaffen werden.
Umsetzung	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Nutzungskonzept für das Opladen-Carrée auf den westlichen Flächen der nbso ▪ Kommunikation ▪ Investorengespräche ▪ Qualifizierungsverfahren (Investorenwettbewerb) ▪ Schaffung des Planungsrechts ▪ Baumaßnahmen zur Entwicklung des Opladen-Carrée
Kosten	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Privater Invest ▪ Investorenwettbewerb: nbso
Förderung	<ul style="list-style-type: none"> ▪ keine Fördermöglichkeiten bekannt
Finanzierung	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Privater Invest
Beginn	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 2016
Dauer (Zeitraumen)	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 2016 – 2020

Verantwortlichkeiten	<ul style="list-style-type: none">▪ Federführung: nbso▪ Mitarbeit: Stadt und WfL
Aufgabe Stadtteilmanager	<ul style="list-style-type: none">▪ nein
Anmerkungen	<ul style="list-style-type: none">▪ Alle anderen Projekte sind zeitlich mit diesem und auf dieses Projekt abzustimmen!


PROJEKT 14	ARBEITEN AUF DEN NBSO-WESTFLÄCHEN
Zielsetzung	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Die Westflächen der nbso sollen sich zu einem urbanen Stadtquartier mit einer Funktionsmischung entwickeln und gleichzeitig marktkonforme Angebote für die Nachfrage nach Büro-/ Verwaltungsflächen und Gewerbegrundstücke bieten. ▪ Die innenstadttypischen Büronutzungen konzentrieren sich auf den nördlichen Abschnitt der Westflächen. Sie ergänzen die geplanten Einzelhandelsnutzungen, profitieren von den Standortvorteilen der Innenstadt und der Nähe zu Bus und Bahn. ▪ In die Flächenentwicklung einbezogen wird die Option zur räumlichen Konzentration einer noch festzulegenden Anzahl von Fachstellen der städtischen Verwaltung. ▪ Mit einer abschnittsweisen und nachfrageorientierten Entwicklung der übrigen Büroflächen wird der Marktnachfrage entsprochen, eine Flächenkonkurrenz zu den östlichen Bahnflächen wird vermieden. ▪ Im südlichen Abschnitt der Westflächen bietet sich die Chance, insgesamt ca. 14.800 m² Gewerbegrundstücke für gewerbliche Nutzer vorzuhalten, die mit der angrenzenden Wohnbebauung verträglich sind. Hierzu zählen u. a. bestimmte Handwerker, ausgewählte produzierende Betriebe und produktionsnahe Dienstleister. Es ist von einer Vermarktung dieser Flächen in einem Zeitraum von 2 – 3 Jahren auszugehen. Neben Handwerkerhöfen mit entsprechenden Mietangeboten sind auch Einzelobjekte mit einer Kombination von Büroeinheiten und Lager-, Ausstellungs-, Labor- bzw. Werkstattflächen vorgesehen. ▪ Es ist darauf zu achten, die Gewerbeflächen der Baumassenstudie nicht zu beschneiden.
Umsetzung	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Integration der vorgeschlagenen Nutzungen in die Planungen für die Entwicklung des Opladen-Carrée bzw. die städtebauliche Rahmenplanung für die Westflächen ▪ Schaffung des Planungsrechts ▪ Herrichtung und Vermarktung der Flächen ▪ Investorenwettbewerb
Kosten	<ul style="list-style-type: none"> ▪ privater Invest
Förderung	<ul style="list-style-type: none"> ▪ keine Fördermöglichkeiten bekannt
Finanzierung	<ul style="list-style-type: none"> ▪ privater Invest ▪ Investorenwettbewerb: nbso
Beginn	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 2018
Dauer (Zeitraumen)	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 2018 – 2020
Verantwortlichkeiten	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Federführung: nbso ▪ Mitarbeit: Stadt und WfL
Aufgabe Stadtteilmanager	<ul style="list-style-type: none"> ▪ nein
Anmerkungen	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Nutzungsmischung Wohnen – Gewerbe endgültig klären ▪ Kofinanzierung-nbso-West: Vermarktungszeiträume beachten

PROJEKT 15

ERHALT UND INWERTSETZUNG DER BAHNERSIEDLUNG



<p>Zielsetzung</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Das Projekt „Erhalt und Inwertsetzung der Bahnersiedlung“ verfolgt das Ziel, die Attraktivität eines bestehenden Wohnquartiers wiederherzustellen und einem drohenden „Trading-Down“ entgegenzuwirken. ▪ Die bereits begonnene abschnittsweise Sanierung der Wohnungen in der Bahnersiedlung, die mit einer Inwertsetzung der begrünten Innenbereiche einhergehen sollte, ist weiter fortzusetzen. Die Wohnungen verfügen z. T. über großzügige Grundrisse und sind daher auch für Familien und studentische Wohngemeinschaften geeignet. ▪ Die Bahnersiedlung zeichnet sich durch ihre Nähe zu den öffentlichen und privaten Versorgungseinrichtungen (Innenstadt Opladen) aus; dies macht die Bahnersiedlung für viele Zielgruppen attraktiv. ▪ Mittelfristig wird die Bahnersiedlung das Scharnier zwischen der gründerzeitlichen Neustadt und den neuen Wohnquartieren auf den unmittelbar angrenzenden Westflächen der nbso darstellen. ▪ Es sollte angestrebt werden, die jetzige Bewohnerschaft zu erhalten.
<p>Umsetzung</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Bestandsermittlung ▪ Sanierungsplanung, einschließlich geeigneter Maßnahmen zur energetischen Optimierung, Modernisierung und Instandsetzung ▪ Inwertsetzung der Innenbereiche als vielfältig nutzbare Aufenthaltsräume abschnittsweise Realisierung
<p>Kosten</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Kostenermittlung nicht möglich; private Maßnahme
<p>Förderung</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ ggfs. Städtebauförderung oder spezielle Wohnungsbauförderprogramme
<p>Finanzierung</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Privater Invest
<p>Beginn</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ sofortiger Kommunikationsbeginn
<p>Dauer (Zeitrahmen)</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 2016 – 2018
<p>Verantwortlichkeiten</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Federführung: Privat ▪ Mitarbeit: Gesprächsangebote Stadt (untere Denkmalbehörde, Bauaufsicht)
<p>Aufgabe Stadtteilmanager</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ nein
<p>Anmerkungen</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Denkmalschutz beachten ▪ Verdrängung der derzeitigen Bewohnerschaft vermeiden

PROJEKT 16	INNENENTWICKLUNG BAUBLOCK BRACKNELL-STRASSE/ GARTENSTRASSE/ KANALSTRASSE/ BIRKENBERGSTRASSE
	
Zielsetzung	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Das Projekt „Innenentwicklung Baublock Bracknellstraße/ Gartenstraße/ Kanalstraße/ Birkenbergstraße“ verfolgt das Ziel der Verbesserung des Wohnumfeldes eines bestehenden Wohngebietes bei gleichzeitig behutsamer Nachverdichtung in Form einer ergänzenden Bebauung. ▪ Das Projekt schließt einen intensiven Dialogprozess mit den Anwohnern und Grundstückseigentümern ein.
Umsetzung	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Auftaktveranstaltung zur Information der Eigentümer und Anwohner über die Ziele des Projektes ▪ städtebauliche und funktionale Bestandsaufnahme ▪ Durchführung von Planungswerkstätten mit den Akteuren vor Ort ▪ Erarbeitung und Diskussion von alternativen Szenarien ▪ Erarbeitung eines Rahmenplans und eines Maßnahmenkonzeptes ▪ schrittweise Umsetzung des Rahmenplans
Kosten	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Kosten für die Moderation und den Planungsprozess: ca. 15 - 20.000 €
Förderung	<ul style="list-style-type: none"> ▪ keine Fördermöglichkeiten bekannt
Finanzierung	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Privater Invest
Beginn	<ul style="list-style-type: none"> ▪ offen
Dauer (Zeitrahmen)	<ul style="list-style-type: none"> ▪ langfristig
Verantwortlichkeiten	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Eigentümerinitiative
Aufgabe Stadtteilmanager	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Ja, Mitarbeit bei Brachflächen- und Leerstandsmanagement
Anmerkungen	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Kleinteilige Eigentümerstruktur und Erschließungsprobleme erschweren die Umsetzbarkeit. ▪ Brachflächen- / Leerstandsmanagement



PROJEKT 17	MEHRGENERATIONENWOHNEN IN OPLADEN
Zielsetzung	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Mit einem Projekt „Mehrgenerationenwohnen in Opladen“ soll ein Wohnraumangebot geschaffen, dass für Bürger verschiedener Altersgruppen unterschiedlichste Wohnraumangebote bietet; neben der eigenen Wohnung/ dem eigenen Haus werden auch gemeinsame Wohn- bzw. Aufenthaltsbereiche geschaffen. ▪ Gemeinsames Interesse aller Bewohner sind die intensiven sozialen Kontakte innerhalb der Wohnanlage; die Bewohner organisieren sich nach der Initiierungsphase in Eigenregie.
Umsetzung	<p>Sensibilisierungsphase:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Bildung einer informellen Initiativgruppe (Stadt Leverkusen, engagierte Bürger, relevante Institutionen) ▪ Information interessierter Bürger und möglicher Projektpartner über die Projektidee (Informationsveranstaltung, Flyer, Besuch vergleichbarer Projekte) ▪ Erstellung einer ersten Projektskizze <p>Planungsphase:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Suche eines geeigneten Grundstückes ▪ Klärung der Organisationsform ▪ Beauftragung der Architektenleistungen ▪ Erstellung Finanzierungskonzept <p>Realisierungsphase:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Abschluss der erforderlichen Verträge ▪ Durchführung des Bauvorhabens
Kosten	<ul style="list-style-type: none"> ▪ ca. 6.000 – 10.000 € für die Sensibilisierungsphase (Informationsarbeit, Moderation, Beratung)
Förderung	<p>Vorbereitung</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Stadterneuerung <ul style="list-style-type: none"> - FRL 9 Vorbereitung: Städtebauliche Planung - FRL 12 Vergütungen an Beauftragte ▪ Sofern das Projekt mit generationsübergreifenden, ehrenamtlichen Tätigkeiten und Aufgabe im Rahmen einer „Nachbarschaftshilfe“ kombiniert (flexible Kinderbetreuung, Betreuung von Demenzkranken, etc.) wird, greift das Aktionsprogramm Mehrgenerationenhäuser des Bundesministeriums für Familie, Senioren, Frauen und Jugend in Zusammenarbeit mit dem ESF (Europäischer Sozialfond): Für die Dauer von fünf Jahren erhält jedes Mehrgenerationenhaus jährlich 40.000 €. ▪ nähere Informationen siehe: www.mehrgenerationenhaeuser.de
Finanzierung	<ul style="list-style-type: none"> ▪ privater Invest, Öffentliche Hand (Initiierung)
Beginn	<ul style="list-style-type: none"> ▪ offen
Dauer (Zeitraumen)	<ul style="list-style-type: none"> ▪ mittel- und langfristig, Initiierung 2016 - 2017
Verantwortlichkeiten	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Federführung: privater Projektentwickler ▪ Mitarbeit: Fachbereich Stadtplanung und Bauaufsicht, GBO
Aufgabe Stadtteilmanager	<ul style="list-style-type: none"> ▪ nein

Anmerkungen

- Klärung der Nachfrage in Leverkusen
- Berücksichtigung des Betreuungsaufwandes

PROJEKT 18	STUDENTISCHES WOHNEN IN OPLADEN
Zielsetzung	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Mit einem Projekt „Studentisches Wohnen in Opladen“ sollen zusätzliche Wohnraumangebote für die Studenten des Campus Leverkusen geschaffen werden. ▪ Für das Projektgebiet Opladen ist bereits kurzfristig eine signifikante Nachfrage studentisches Wohnen zu erwarten. Insbesondere die gründerzeitliche Neustadt und die Bahnersiedlung verfügen z. T. über große Wohnungen, die sich für studentische Wohngruppen anbieten. ▪ Ergänzend stehen langfristig die westlichen Entwicklungsflächen der nbso auch für studentisches Wohnen zur Verfügung; die räumliche Nähe zum Campus Leverkusen ist dabei der besondere Standortvorteile dieser Flächen.
Umsetzung	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Initiierung eines regelmäßigen Austauschs zwischen der Stadt Leverkusen, Vertreter der FH Köln/ Campus Leverkusen, Studentenwerk, nbso, weitere relevante Institutionen zur Förderung des Wohnraumangebotes für Studenten in Opladen ▪ Einbringen des Bedarfs für studentisches Wohnen in die relevanten Planungen (z. B. Westflächen der neuen bahnstadt opladen) ▪ Kampagne zur Mobilisierung vorhandener Wohnraumreserven für Studenten („Opladener vermieten unter!“) ▪ Bauberatung privater Investoren für studentische Wohnraumangebote / Marketing
Kosten	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Privater Invest
Förderung	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Sowohl den Studentenwerken als auch Wohnungsunternehmen und privaten Investoren steht ein zinsgünstiges Förderdarlehen des Landes Nordrhein-Westfalen zur Verfügung, das die Realisierung von preiswertem studentischem Wohnraum fördert (nähere Informationen siehe: www.miwf.nrw.de).
Finanzierung	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Privater Invest
Beginn	<ul style="list-style-type: none"> ▪ jederzeit
Dauer (Zeitraumen)	<ul style="list-style-type: none"> ▪ kurz-/ mittel-/ langfristig
Verantwortlichkeiten	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Federführung: FB 20 und nbso (Vermarktung) und Dez. IV (Konzept) ▪ Mitarbeit: 61 (Informationsverantwortung, Stadtteilmanager)
Aufgabe Stadtteilmanager	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Ja, Lotsen- und Vermittlungsfunktion
Anmerkungen	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Einbindung Cleverkusen in Marketingstrategien, eventuell sogar für die-Gesamtstadt

PROJEKT 19	AUSBAU DES GEFÖRDERTEN WOHNUNGSBAUS
Zielsetzung	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Das Projekt „Ausbau des geförderten Wohnungsbau“ hat die Zielsetzung, das Angebot an preiswerten Wohnraum in Opladen gezielt auszubauen. ▪ Das Projekt soll dem stark rückläufigen Bestand an öffentlich gefördertem Wohnungsbau im Stadtgebiet Leverkusen entgegenwirken (2010 sind im gesamten Stadtgebiet nur 42 geförderte Wohnungen neu entstanden). ▪ Das Projekt erfordert – zunächst unabhängig von der konkreten Wohnraumsituation in Opladen - eine grundsätzliche Verständigung über die zukünftige Wohnbaulandpolitik in Leverkusen. ▪ Dabei sind die verschiedenen Maßnahmen zur Förderung von preiswertem Wohnraum auf den Prüfstand zu stellen und die Handlungsmöglichkeiten der Kommune zu prüfen, u. a.: <ul style="list-style-type: none"> - Quoten-Festlegung für den Bau von geförderten Mietwohnungen auf Bauflächen für den Geschosswohnungsbau - bevorzugte Mobilisierung von Brachflächen und Baulücken sowie Entwicklung von Baugebieten für den Neubau von geförderten Wohnungen - aktive Wohnraumpolitik über die städtische Wohnungsbaugesellschaft ▪ Für die gesamtstädtische Wohnraumvorsorge im Bereich des preiswerten Wohnungsbaus bedeutsam sind die westlichen Flächen der neuen bahnstadt opladen: sie stellen das einzige größere zusammenhängende Flächenpotenzial für den Geschosswohnungsbau im Stadtgebiet dar. Ein noch festzulegender Anteil an geförderten Wohnungen, der im Einklang steht zur verfolgten Gesamtentwicklung der Westflächen, sollte Bestandteil der weiteren Planung sein. ▪ Es ist auf eine kleinteilige Umsetzung zu achten. ▪ Projekt „südliche Kölner Straße“ ▪ Auch auf den nbso-Westflächen sollte geförderter Wohnungsbau entstehen.
Umsetzung	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Erarbeitung eines Grundlagenpapiers zur Förderung preiswerten Wohnraums in Leverkusen und Verabschiedung durch den Rat der Leverkusen ▪ Ableitung von Schlussfolgerungen aus dem Grundlagenpapier für die Wohnbauentwicklung in Opladen (Werkstattgespräche mit Vertretern der Stadt Leverkusen, der nbso und der Wohnungsbaugesellschaften) ▪ Umsetzung der abgeleiteten Maßnahmen
Kosten	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Kostenermittlung derzeit nicht möglich
Förderung	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Wohnraumförderungsprogramm NRW
Finanzierung	<ul style="list-style-type: none"> ▪ privater Invest
Beginn	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Planungsbeginn sofort
Dauer (Zeitraumen)	<ul style="list-style-type: none"> ▪ langfristig
Verantwortlichkeiten	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Federführung: FB 20 und nbso ▪ Mitarbeit: Stadt (Bauberatung, Aufklärung über Fördermöglichkeiten) Stadt und nbso (ev. Durchführung eines immobilienwirtschaftlichen Workshops zum Thema)
Aufgabe Stadtteilmanager	<ul style="list-style-type: none"> ▪ nein

PROJEKT 20 WOHNEN AUF DEN NBSO-WESTFLÄCHEN	
Zielsetzung	<div style="display: flex; justify-content: space-around;">   </div> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Zur Förderung des innerstädtischen Wohnens in Opladen und zur Deckung der auch langfristig erwarteten Nachfrage nach Mehrgeschosswohnungen in Leverkusen wird die Entwicklung des mittleren Abschnitts der westlichen nbso-Bahnflächen als Wohnbaufläche vorgeschlagen. ▪ Der Standort vereinigt die Vorteile und Anreize innerstädtischen Wohnens mit der Chance ein durch verschiedene Wohnformen und Wohnungsgrößen gekennzeichnetes urbanes Quartier zu entwickeln. ▪ Die nbso-Westflächen leisten damit einen wichtigen Beitrag zu der in Leverkusen verfolgten Wohnungsbaupolitik, u. a. bieten sie die Möglichkeit des geförderten Wohnungsbaus und der Etablierung von bislang in Opladen nicht vorhandenen Wohnformen. ▪ Mit der Wohnnutzung werden auch die angrenzenden Wohnbereiche der Nordstadt aufgewertet und gesichert.
Umsetzung	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Die Baumassenstudie des Stadtteilentwicklungskonzeptes (Variante 1) sieht rd. 300 Wohneinheiten im mittleren Abschnitt der westlichen Bahnflächen vor. Diese Variante wird gutachterlich empfohlen. In der Variante 2 sind Mischnutzungen aus Wohnen und Büro/Dienstleistungen bzw. nicht störendem Gewerbe vorgesehen. Die Sicherstellung der gewünschten Wohnqualität und einer städtebaulich anspruchsvollen Gestaltung der nbso-Westflächen wird durch die Schaffung von Grünbereichen im Inneren der Baublöcke und die Orientierung der lärmempfindlichen Nutzungen zu den bahnabgewandten Seiten erreicht. ▪ Die weitere Qualifizierung der Planung ist im Rahmen der Gesamtplanung für die nbso-Westflächen sicherzustellen. ▪ Eine abschnittsweise Realisierung der Wohnbauflächen bietet sich an.
Kosten	<ul style="list-style-type: none"> ▪ nbso-Maßnahme
Förderung	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Die Aufbereitung der Bahnflächen wird mit Mitteln der Städtebauförderung finanziell unterstützt; für spezielle Wohnformen und den preisgünstigen Wohnungsbau sind spezielle Förderprogramme zu prüfen. ▪ Planungskosten werden im Rahmen der Stadtumbauförderung der nbso gefördert.
Finanzierung	<ul style="list-style-type: none"> ▪ privater Invest
Beginn	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 2018
Dauer (Zeitraumen)	<ul style="list-style-type: none"> ▪ langfristig (2018 – 2020)

Verantwortlichkeiten	<ul style="list-style-type: none">▪ Federführung: FB 20 und nbso▪ Mitarbeit: Fachbereich Stadtplanung- und Bauaufsicht, Fachbereich Finanzen
Aufgabe Stadtteilmanager	<ul style="list-style-type: none">▪ nein
Anmerkungen	<ul style="list-style-type: none">▪ Umsetzung Lärmschutz▪ Flexible Grundrisse

PROJEKT 21	STADTTEILMANAGER OPLADEN
Zielsetzung	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Ein zentrales Anliegen des Konzeptes ist, die Entwicklung des Stadtteils parallel zur Entwicklung der neuen bahnstadt opladen zu steuern und einem Ungleichgewicht zwischen Alt und Neu entgegenzuwirken. Mit dem Stadtteilentwicklungskonzept sind zentrale Themen wie Wohnen, Einzelhandel und weiche Standortfaktoren untersucht worden. Das hier vorliegende Paket setzt auch mit Blick auf die begrenzten finanziellen Möglichkeiten den Fokus auf die wichtigsten Maßnahmen. Mit diesen Maßnahmen sollen Entwicklungsimpulse gesetzt werden, so dass sich zum einen der gewachsenen Stadtteil Opladen erneuert und zum anderen die Impulse der Stadtteilerweiterung durch die neue bahnstadt opladen auch zu einer Erneuerung und Stärkung der gewachsenen Strukturen führen. ▪ Um die im Maßnahmenpaket aufgeführten Aktivitäten zu initiieren, zu steuern und zu begleiten, soll für eine begrenzte Zeit ein Stadtteilmanager einen besonderen Entwicklungsimpuls in den Stadtteil geben. Er soll als Koordinator, Motivator, Kommunikator und Moderator die Aktivitäten im sich wandelnden Opladen fungieren und der erste Ansprechpartner im Stadtteil sein. ▪ Der zeitliche Schwerpunkt seines Einsatzes wird dann gesehen, wenn neue Strukturen, vor allem das Carrée, geplant und umgesetzt werden sowie für die erste Zeit danach, wenn die neuen Einzelhandelsangebote eröffnet haben. Um das gut vorzubereiten, ist ein Start der Arbeit mindestens 3 Jahre vor der geplanten Eröffnung des Carrées wünschenswert. Der Einsatz sollte bis 2 Jahre nach der Eröffnung dauern, um die erste Phase der geplanten neuen Situation in Opladen zu begleiten.
Umsetzung	<p>Die Aufgaben des Stadtteilmanagers beziehen sich auf den überwiegenden Teil der im Stadtteilentwicklungskonzept formulierten Maßnahmen. Nicht nur Mitarbeit sondern auch federführende Aufgaben ergeben sich daraus. Seine Mitarbeit wird insbesondere bei folgenden Maßnahmen gesehen:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Projekt 1: Gestaltung und Funktionsaufwertung Fußgängerzone Kölner Straße ▪ Projekt 2: Gestaltung und Funktionsaufwertung Fußgängerzone Bahnhofstraße ▪ Projekt 4: Gestalterische Aufwertung Opladener Platz ▪ Projekt 8: Qualifizierung des bestehenden Einzelhandels ▪ Projekt 9: Geschäftsflächenmanagement ▪ Projekt 10: Förderung marktgerechter Geschäftslokale ▪ Projekt 11: Qualitätsoffensive Gastronomie in Opladen ▪ Projekt 12: ISG Bahnhofstraße ▪ Projekt 18: Studentisches Wohnen in Opladen <p>Seine Aufgaben innerhalb dieser Maßnahmen erstrecken sich z. B. auf:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ die aktivierende Ansprache von Eigentümern, Wohnungsgesellschaften und Eigentümergemeinschaften bei sanierungsbedürftigen Gebäudestrukturen, ▪ die Initiierung von modellhaften Erneuerungsbereichen z. B. im direkten Übergang zu den neuen Entwicklungsflächen der nbso-Westseite, ▪ die Organisation von Informationsveranstaltungen, ▪ die Begleitung und Steuerung der gestalterischen Erneuerungsmaßnahmen auf der Kölner Straße und der Bahnhofstraße, ▪ die Beratung von Eigentümern bezogen auf Fördermöglichkeiten,

	<ul style="list-style-type: none"> ▪ die Unterstützung der Wirtschaftsförderung und der IHK bei den Gesprächen mit den Gewerbetreibenden und Eigentümern im zentralen Einkaufsbereich, ▪ Mitarbeit bei einem Brachflächen und Leerstandsmanagement (Einzelhandel, Gewerbe, Wohnen), ▪ generelle Image- und Öffentlichkeitsarbeit zur Unterstützung des Veränderungsprozesses, ▪ die Teilnahme an Sitzungen der AGO und der nbso-Abstimmungsgremien.
Kosten	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Kosten für fünf Jahre mind. 500.000 €, inkl. Sach- und Ausstattungskosten
Förderung	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Städtebauförderung
Finanzierung	<ul style="list-style-type: none"> ▪ AGO, Öffentliche Hand
Beginn	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Frühestmöglich in 2015
Dauer (Zeitraumen)	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 2015 bis 2019 bzw. permanente Einrichtung

PROJEKT 22	BEBAUUNGSPLÄNE WOHNEN IM 1. OG – VORBEREITENDE UNTERSUCHUNGEN
Zielsetzung	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Reduzierung MK-Festsetzungen im Zentrum Opladens ▪ Ermöglichung von Wohnen im 1. OG
Umsetzung	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Umfangreiche Bestandsaufnahme (Emissionen, Abstandsflächen) ▪ Klärung des Bedarfes an Dienstleistungen im 1. OG ▪ Überwachung der Leerstände ▪ Erstellung eines Vergnügungsstättenkonzeptes ▪ Gegebenenfalls Änderung der relevanten Bebauungspläne
Kosten	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 30.000 € für vorbereitende Untersuchungen
Förderung	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Teilweise über Städtebauförderung, Voruntersuchungen zur Überarbeitung der B-Pläne
Finanzierung	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Stadt Leverkusen
Beginn	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 2015
Dauer	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 2015 – 2016 für vorbereitende Untersuchungen
Verantwortlichkeiten	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Fachbereich Stadtplanung und Bauaufsicht
Aufgabe Stadtteilmanager	<ul style="list-style-type: none"> ▪ nein
Anmerkungen	<ul style="list-style-type: none"> ▪ keine

Projekt 23	„QUARTIERSTREFFPUNKT“ HAUPTSCHULE IM HEDERICHSFELD MEHRZWECKNUTZUNG, BARRIEREFREIHEIT, ENERGETISCHE SANIERUNG
Zielsetzung	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Die Schule öffnet sich für den Bürger, die Bürgerin ▪ Der Außenraum wird erlebbar und zugänglich für Alle ▪ Die Barrierefreiheit wird ermöglicht. ▪ Der Energiebedarf des Gebäudes wird im Rahmen des Machbaren gesenkt ▪ Die Aspekte des Denkmalschutzes werden berücksichtigt
Umsetzung	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Schulhof- und Vorplatzgestaltung für und mit der Schule und den Anwohnern, Öffnung als Quartiersgrün ▪ Energetische Sanierung im Rahmen der denkmalrechtlichen Möglichkeiten. (Dach, Fenster, Haustechnik) ▪ Herstellung der Barrierefreiheit (Einbau Aufzug, Rampen, Änderung WC-Anlagen) ▪ Umbau der Turnhalle in einen Mehrzweckraum mit Drittnutzerzugang und Bistroküche (Vermietung, Quartiersnutzung, Jugendarbeit, Seniorentreff, Mittagimbiss, Schüler Café etc.) ▪ Umbau der Aula zu Fachräumen für Musikschule/VHS und Nutzung der Klassenräume für Schülerhilfe und Sprachförderung in Doppelnutzung mit der Schule.
Kosten	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 898.000 € Außenanlagen ▪ 5.175.500 € Konstruktive und energetische Sanierung Dachgeschoss ▪ 1.142.000 € Herstellung der Barrierefreiheit (Aufzug, Rampen, WC-Anlagen) ▪ 1.671.500 € Mehrzweckraum ▪ 1.953.500 € Umbau Hauptgebäude, energetische Sanierung und Drittnutzung (Quartiersbezug) ▪ 10.840.500 € Gesamtkosten
Förderung	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Städtebauförderung
Finanzierung	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Öffentliche Hand (Stadt, Land)
Beginn	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Konzept 2015
Dauer (Zeitraum)	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 2015 – 2019
Verantwortlichkeiten	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Federführend: Fachbereich Gebäudewirtschaft ▪ Mitarbeit: Fachbereich Schulen, Fachbereich Stadtgrün, Stadtteilmanager
Aufgabe Stadtteilmanager	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Ja, Mitarbeit sozialer Treffpunkt

Anmerkungen

