

NEUES MAGAZIN OPLADEN

VOM MATERIALLAGER ZUM LEBENSRAUM NEUES WOHNEN+ARBEITEN IM EHEMALIGEN EISENBAHNAUSBESSERUNGSWERK



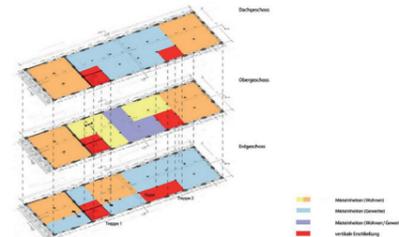
DAS PROJEKT

Das historische Hauptmagazin in der Neuen Bahnstadt Opladen wandelte sich innerhalb eines Jahres zu einem neuen Lebensraum. Hier entstanden zur Miete insgesamt 15 „Lofts“ von 43 – 350 qm Größe. Diese bieten ein Nebeneinander von Wohnungen und Appartements, Büros, Showrooms oder Ateliers. Energieeffizienz sowie Denkmalpflege mit baukulturellem Anliegen sind kein Widerspruch. Sie gehören zur guten Ausstattung und Wohnqualität wie bodengleiche Duschen, schwellenfreie Erschließung, Aufzug, Fußbodenheizung, Eichenparkett und gute Nachbarschaft. Die vitale Mischung von Leben und Arbeiten unter einem Dach passt ideal in das Raster der Stahlbetonskelettkonstruktion des Industriebaus aus dem frühen 20. Jahrhundert und sichert dem Denkmal eine gute Zukunft. Der autofreie Platz gegenüber vom Wasserturm und der Park des „grünen Kreuz“ prägen das Umfeld dieses urbanen Ortes im Grünen. Das Projekt umfasste ein privat getragenes Investitionsprogramm zur Erhaltung und energetischen Sanierung des Denkmals, ein Nutzungskonzept für die Schaffung kreativer Lebens- und Arbeitsräume und Angebote für gute Nachbarschaft am neuen Standort.



DAS NEUE QUARTIER – STADTENTWICKLUNG NACH INNEN

Mitten in der Stadt Leverkusen entsteht auf 77ha ehemaligem Industrieareal die „Neue Bahnstadt Opladen“ – ein neuer Stadtteil zum Wohnen und Arbeiten. 440 neue Wohnungen in allen Wohnformen, soziale Infrastruktur, Gewerbe und der Campus Leverkusen der Fachhochschule Köln sind die Bausteine des Stadtumbauprojektes. Die Innenstadt Opladens und der Bahnhof liegen wenige Gehminuten entfernt und sind über neue Fuß- und Radwegebrücken direkt erreichbar. Das Neue Magazin liegt im Herzen der Neuen Bahnstadt Opladen mitten im Park des „grünen Kreuz“ und am Platz vis a vis des historischen Wasserturms. Es war als erstes privates Bauvorhaben „Pionier“ der Quartiersentwicklung mit kleinteiligen Angeboten zum Wohnen und Arbeiten.



Nutzungsschema – Wohnen und Arbeiten unter einem Dach

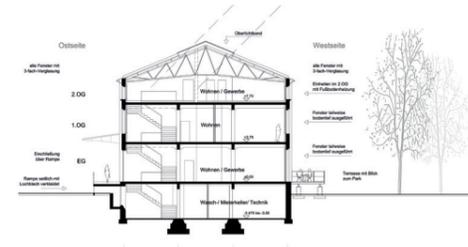


DAS ZUKUNFTSFESTE WOHNKONZEPT DIE MISCHUNG MACHTS

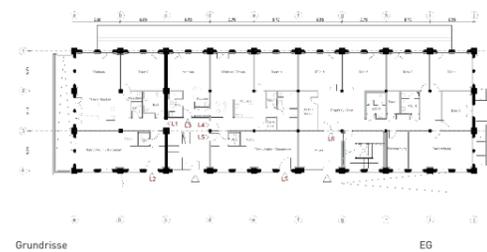
Nutzungsmischung und Nachbarschaft
Wohnen+Arbeiten unter einem Dach – nebeneinander, übereinander und miteinander
Vielfalt für einen vitalen Standort
Jeder Jeck ist anders – jede Wohnung auch
Flexibilität für Lebensformen im Wandel
Offene Grundrisse, nutzungsneutrale und teilbare Räume, barrierefreie Erschließung, zuschaltbare Appartements, Einliegerzimmer, Büro- oder Atelierräume

DATEN

- 1988 qm Wohn- / Nutzfläche
- 15 Einheiten, davon 6 Gewerbe/Büros und 9 Wohnungen
- Wohnungsmix – Appartements (43 qm) / 2-Raum-Wohnungen (80/90/115 qm) / 3-Raum-Wohnung (115 qm) / 3-5-Raum-Lofts (159-166 qm)
- Mietenniveau: 7,20-9,- Euro/qm (netto kalt) zzgl. 2,30 Euro/qm Heizung/WW/Nebenkosten
- 26 offene, begrünte Stellplätze hinter dem Wasserturm



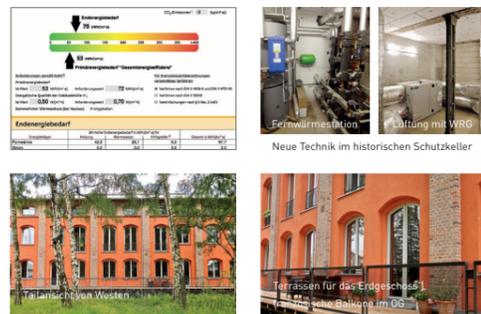
Gebäudeschnitt – Wohnen und Arbeiten unter einem Dach



WOHNQUALITÄT UND NACHBARSCHAFT



EIN DENKMAL IN DIE ZUKUNFT FÜHREN



ENERGIEEFFIZIENZ UND BAUKULTUR

Energie- und Ressourceneffizienz sowie Baukultur und Denkmalpflege stehen nicht im Widerspruch zueinander – im Gegenteil:

- Bauen im Bestand – Recycling und Wiederverwendung von Bauteilen und Baustoffen
- 70kWh/qm a für Heizung und Warmwasserbereitung (Primärenergieverbrauch 53 kWh/qm a)
- Mineralische Innendämmung statt „Thermohaut“ – schlanke Profile und Erhalt aller Gebäudeproportionen
- kontrollierte Be- und Entlüftungsanlage (zentral) mit Wärmerückgewinnung
- 3-fach Verglasung (Holzfenster) mit erhöhtem Schall- und Wärmeschutz
- Niedertemperatur-Fußbodenheizung unter Eichenholzparkett
- Anschluss für Heizung und Warmwasser an das gebietsbezogene Nahwärmenetz mit KWK
- Verzicht auf Klimaanlage und Kühlung im Bürobereich
- Viel Tageslicht in Wohn- und Büroräumen mit reduziertem Kunstlichtbedarf am Tag
- Atmosphärisches Licht mit Warmton-Stromsparleuchten Innen und Außen
- Durchgehend schwellenfrei im Inneren mit bodengleichen Duschen und Aufzug im neuen Treppenraum

PROJEKT BETEILIGTE

Architekt
Dipl. Ing. Heinrich Böll Architekt BDA DWB, Essen

Bauherr
Neues Magazin Opladen - Beierlorzer/Homann GbR

Weitere Planungsbeteiligte

- Haustechnik – Ingenieurbüro INCO GmbH, Aachen
- Statik – Heinrich Surmann, Marl
- Energiekonzept – Energieberatung CPD, Nottuln
- Bauphysik – IfEM Ing.-Büro für Energiemanagement, Paderborn
- Brandschutz – Brandschutzconsult Spithöver GmbH, Essen
- SiGeKo – Construct.Ing., Dortmund
- Bauleitung – BauArt Frank Stärke, Iserlohn

Mit konstruktiver Begleitung durch die Stadt Leverkusen und der nbso – neue bahnhstadt opladen GmbH

... und die neuen Nachbarn!

Weitere Informationen: www.magazin-opladen.de