



Neues Bahnhofsquartier Wattenscheid

Interessenbekundungsverfahren für den Teilbereich
Bahnhof+

November 2025

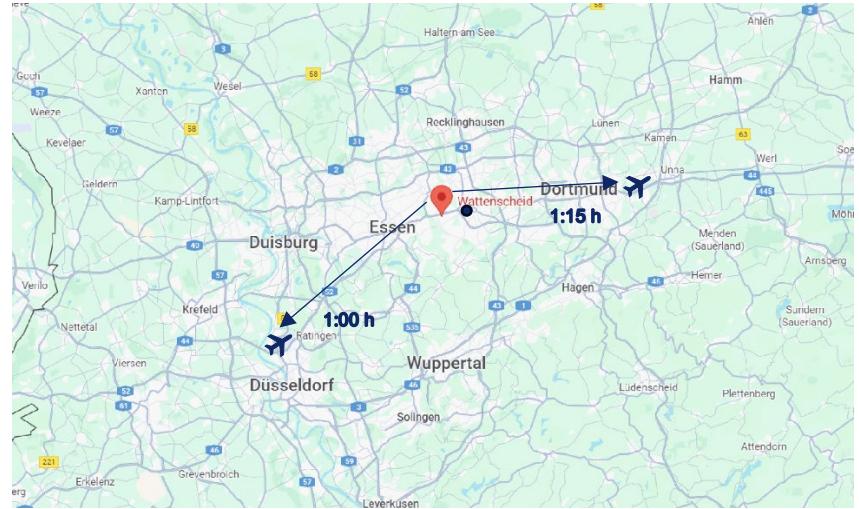
Inhalt

Inhalt.....	2
1. Kurzübersicht	3
1. Neues Bahnhofsquartier Wattenscheid: Bahnhof +.....	4
2.1 Vision Bahnhof +.....	4
2. Grundstück	7
2.1. Abgrenzung, Lage und Beschreibung.....	7
2.2. Rahmenbedingungen	8
2.3 Umliegende Entwicklungen	8
3. Verfahren	12
3.1. Bewerbung und einzureichende Unterlagen.....	12
3.2. Weiteres Verfahren, Zeitplanung.....	13
3.3. Weitere Informationen	14
4. Anlagenverzeichnis.....	15

1. Kurzübersicht

Lage:

- Stadt Bochum, Wattenscheid
- Projektgebiet „Neues Bahnhofsquartier Wattenscheid – Bahnhof“
- Anbindung Schiene: Bahnhof Wattenscheid (RE 1, 11, 16, 6, RB 40)
- Anbindung Autobahn: BAB 40, Abfahrt Bochum-Wattenscheid



Zielgruppen:

- Investierende und ProjektentwicklerInnen für eine Gewerbeentwicklung inkl. Bahnhofsneubau und angrenzender Hochgarage mit bester Erreichbarkeit

Grundstücksgröße:

- Ca. 10.000 m²

Grundstücksvergabe:

- Veräußerung nach Bestgebotsverfahren.
- Zuschlagskriterien nach Qualität des Konzepts sowie des gebotenen Kaufpreises



Kontakt:

Stadt Bochum
Amt für Stadtplanung und Wohnen
Abteilung Wohnen und Projekte
Frau Sender

Hans-Böckler-Straße 19
44777 Bochum

Tel.: 0234/ 910 3738
E-Mail: JSender@Bochum.de

1. Neues Bahnhofsquartier Wattenscheid: Bahnhof +

In Bochum-Wattenscheid stellt das „Neue Bahnhofsquartier Wattenscheid“ mit seinen verschiedenen Teilbereichen die umfangreichste Baulandentwicklung der nächsten Jahre dar. Es sollen sowohl Gewerbeblächen nördlich des Bahnhofs als auch Gewerbe- und Wohnbauflächen südlich der Bahnstrecke entwickelt werden.

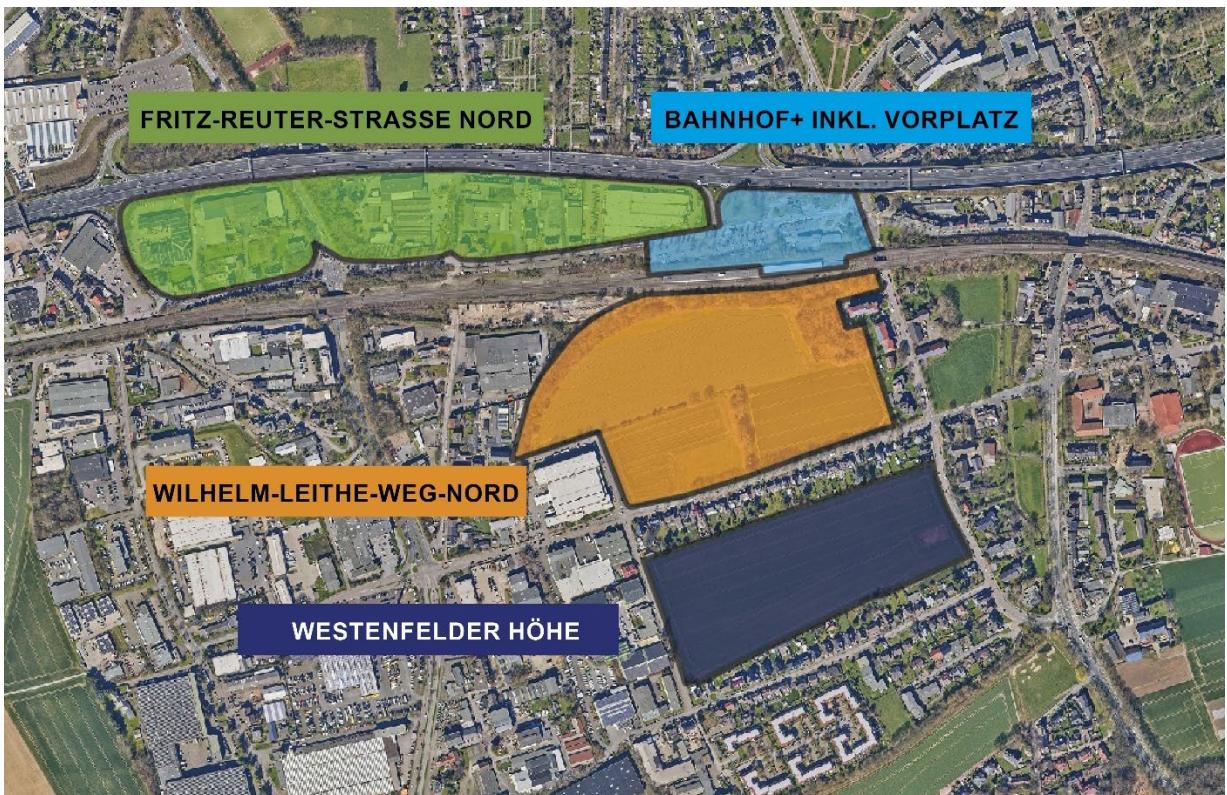


Abbildung 1 Teiflächen Neues Bahnhofsquartier Wattenscheid

2.1 Vision Bahnhof +

Der Standort befindet sich inmitten der Metropole Ruhr und zeichnet sich insbesondere durch eine gute regionale und überregionale Anbindung an den Schienenverkehr sowie an die Bundesautobahn A 40 aus.

So können die umliegenden Städte, wie beispielsweise Bochum-Zentrum, Dortmund, Essen, Düsseldorf sowie auch die Flughäfen Dortmund, Düsseldorf und Köln/Bonn durch die Anbindung an den Regionalverkehr der Deutschen Bahn innerhalb kurzer Zeit erreicht werden.

Ziel soll die Entwicklung eines modernen, nutzerfreundlichen Bahnhofs, der durch korrespondierende gewerbliche Nutzungen wie z.B. Büros oder ein Hotel ergänzt wird, sein.

Architektur und Nutzungen

Im Bereich des Bahnhofs soll ein modernes Gewerbegebiet mit unterschiedlichen Nutzungen entstehen. Diese sollen sowohl passend für den Standort am Bahnhof Wattenscheid als auch zukunftsweisend für den Stadtteil sein.

Der aus dem Verfahren hervorgegangene städtebauliche Entwurf des Büros Pesch Partner Architekten Stadtplaner GmbH (vgl. Anlage 1 Städtebauliches Konzept ppa) soll als Grundlage für die Ausschreibung des Grundstücks und die weitere Entwicklung dienen.



Abbildung 2 Städtebauliches Konzept Bahnhof+

Durch die politischen Gremien der Stadt Bochum als auch durch die Öffentlichkeit wurde der Wunsch geäußert, das alte Bahnhofsgebäude durch einen Neubau zu ersetzen, um die gewünschte Aufwertung des gesamten Bahnhofsumfeldes inklusive der Gestaltungsmöglichkeiten des Vorplatzes erreichen zu können. Dies soll in der weiteren Planung berücksichtigt werden.

Das städtebauliche Konzept sieht eine zukunftsweisende Bauweise und Architektur, besonders unter den Aspekten der Nachhaltigkeit vor. Zentraler Bestandteil des Konzepts ist das offene und einladende Bahnhofsfoyer, welches durch den Investor zu entwickeln ist.

Gewünscht werden für das Projektgebiet beispielsweise Gastronomie, ein Hotel oder Boarding House sowie Büronutzungen im Hochpunkt. Weiterhin sind kleinere Nahversorgungsangebote wie Supermarkt to go, Drogerie, Bäckerei, Kioske usw. jeweils mit einer Verkaufsfläche bis maximal 800 m² angedacht, die den täglichen Bedarf für Bahnreisende decken.

Die für das Projektgebiet benötigten Stellplätze, Carsharing-Angebote sowie Unterstellmöglichkeiten für Fahrräder sind von den Investierenden in dem Parkhaus unterzubringen. Darüber hinaus sind Mobilitätsangebote wie Bike-Sharing oder eine Velostation wünschenswert. Angrenzend daran wird durch die Stadt der P+R Parkplatz errichtet und dadurch die übergeordnete Erschließung des Gebiets gewährleistet.

Die Modalitäten zu möglichen Partnern sowie zum Bau und Betreibermodell werden im weiteren Prozess definiert.

Hochpunkt

Im Rahmen der städtebaulichen Vertiefung wurden verschiedene Dimensionen des Hochpunktes betrachtet, die aufgrund ihrer Ausformulierung einen wirksamen, raumbildenden und identitätsstiftenden Hochpunkt ausbilden. Es wurden drei mögliche Höhen von 25 Metern, 40 Metern und 63 Metern Höhe untersucht (vgl. Anlage 2 Vergleichende Betrachtung zum Hochpunkt).



Abbildung 3 Visualisierung Bahnhof+

Aufgrund der vorhandenen Wohnbebauung in der Nähe zum geplanten Hochpunkt wurde eine Verschattungsstudie durch das Büro Pesch und Partner Architekten Stadtplaner GmbH durchgeführt. Im Ergebnis zeigt sich, dass alle drei Gebäudehöhen-Varianten über den gesamten Betrachtungszeitraum hinweg ähnliche Auswirkungen auf die Autobahn, den öffentlichen Raum und die angrenzende Wohnbebauung verursachen. Es kommt lediglich zu zeitweisen und partiellen Verschattungen im Bereich der Autobahn und der vorhandenen Wohnbebauung.

Die Installation eines Hochpunktes mit Strahlkraft wird insbesondere aufgrund der Lageunst als positiver Impulsgeber bewertet und soll in der Entwicklung Berücksichtigung finden. Seitens der Verwaltung wird eine mittlere Gebäudehöhen-Variante von mindestens 40 Metern hinsichtlich ihrer Wirkung und Wahrnehmung sowie ihrer Realisierbarkeit favorisiert, jedoch sind alle Varianten denkbar. Die Umsetzung des Projektes ist nicht von der Realisierung der Landmarke abhängig.

Verkehr

Ergänzend zur Aufwertung des Bahnhofs soll eine Verlagerung und somit Bündelung der umliegenden ÖPNV-Haltepunkte zum Bahnhof durch die Stadt Bochum umgesetzt werden. Im Zuge dieser Maßnahme soll auch der Bahnhofsvorplatz durch die Stadtverwaltung neugestaltet werden. Zudem ist eine für die Entwicklung des Projektgebiets notwendige Verlagerung des aktuellen P+R-Parkplatzes nach Westen vorgesehen, welche auch durch die Stadt Bochum durchgeführt wird. Die Planungen der Stadt und des zukünftigen Investors sind detailliert aufeinander abzustimmen.

2. Grundstück

2.1. Abgrenzung, Lage und Beschreibung

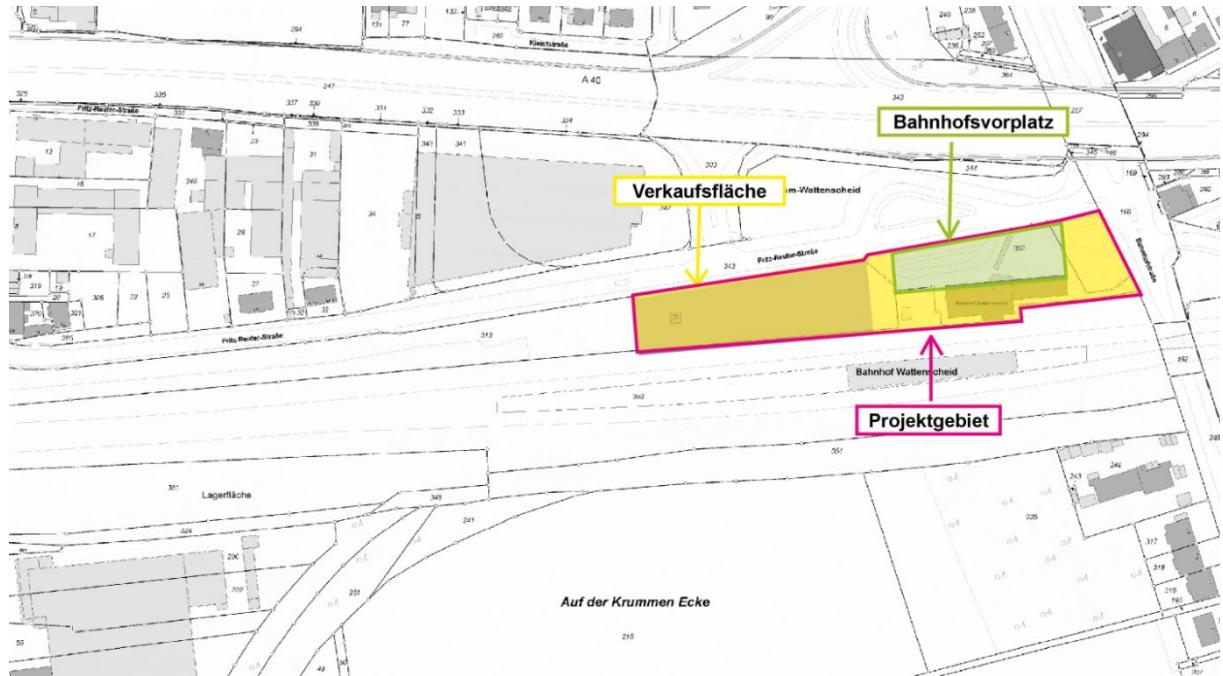


Abbildung 4 Abgrenzung Projektgebiet Bahnhof+

Das Interessenbekundungsverfahren bezieht sich auf das in der Abbildung dargestellte pink umrandete Projektgebiet im Bereich Bahnhofstraße und Fritz-Reuter-Straße in Bochum-Wattenscheid mit einer Grundstückstiefe von etwa 40 bis 50 Metern und einer Länge von etwa 260 Metern.

Dieses besteht aus dem Gebäudekomplex des Bahnhofsgebäudes inkl. Hochpunkt, dem Bahnhofsvorplatz, der angrenzenden Gewerbegebäude sowie der geplanten Hochgarage, in der die bauordnungsrechtlich nachzuweisenden Stellplätze unterzubringen sind (vgl. auch Anlage 3 Darstellung zu vermarktetem Grundstück).

Der Bereich des Bahnhofsvorplatzes mit einer Dimensionierung von ca. 70 Metern Breite stellt eine öffentliche Verkehrsfläche dar und wird daher durch die Stadt Bochum realisiert. Diese Fläche wird somit nicht an Investierende vermarktet. Die genaue Abgrenzung zwischen dem städtischen und privaten Grundstück kann jedoch erst nach Abschluss des Verfahrens, in Abstimmung mit dem Investierenden, festgelegt werden.

Grundstücksgröße	ca. 10.000 m ²
Voraussichtliche Grundfläche der Gebäude (Bahnhofsgebäude + angrenzende Gewerbegebäude)	ca. 2800 m ²
Anzahl der Vollgeschosse	IV -V
Voraussichtliche Grundfläche der Hochgarage	ca. 4.500 m ²
Voraussichtliche Größe der Verkehrsfläche (Vorplatz)	Breite ca. 70 x 30 m

2.2. Rahmenbedingungen

Im Projektgebiet auf der geplanten Vermarktungsfläche liegt ein rund 420 m² großes Grundstück, das sich aktuell noch im Eigentum der Deutschen Bahn AG befindet. Auf diesem Grundstück steht eine Trafostation. Seitens der DB AG ist die Entbehrlichkeit des Grundstücks geprüft und das Grundstück freigestellt worden, so dass die Stadt Bochum dieses Grundstück nun erwerben und die Trafostation zurückbauen wird.

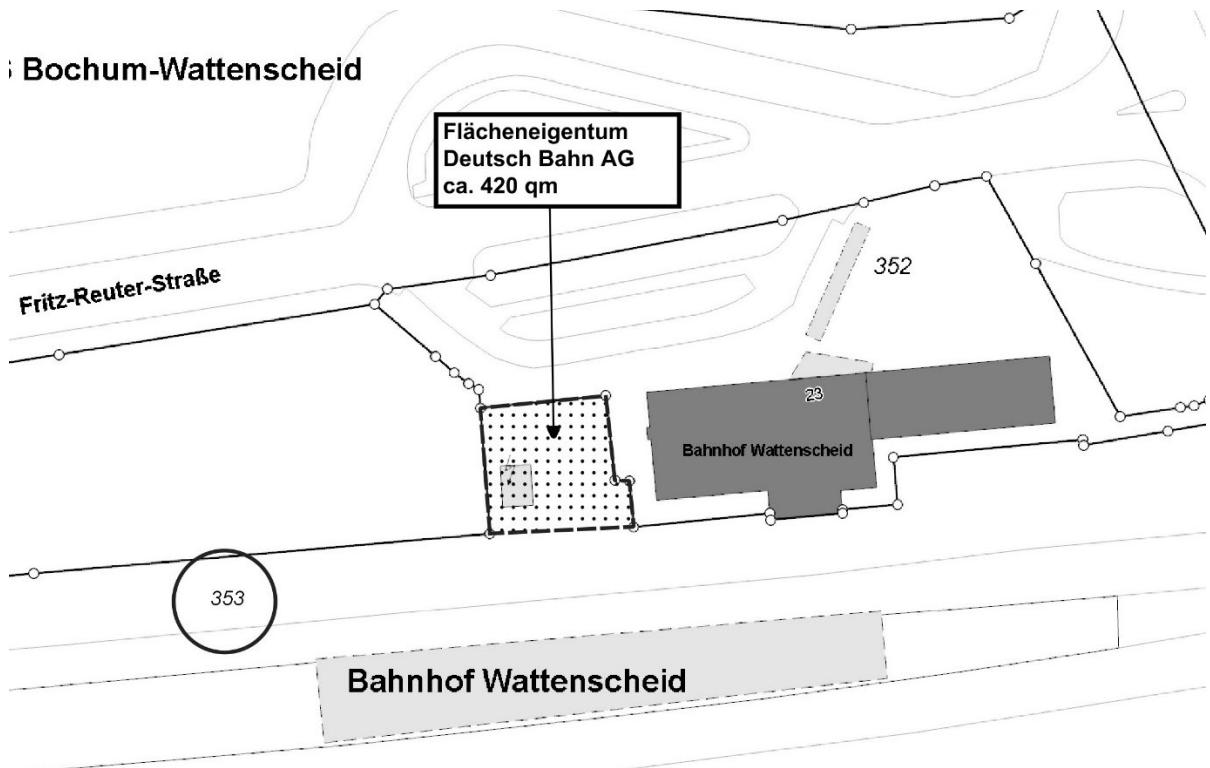


Abbildung 5 Grundstücksankauf

Der Abbruch des bisherigen Bahnhofsgebäudes sowie die Aufbereitung des Grundstücks ist durch die Erwerbenden zu tragen und werden entsprechend im späteren Kaufpreisangebot berücksichtigt.

Zu dem Planvorhaben wurde eine orientierende Bodenuntersuchung durchgeführt. Dabei wurden teilweise erhöhte Schadstoffgehalte in den Bodenauffüllungen festgestellt, was bei der Entsorgung des Materials zu erhöhten Kosten führen kann. Für die vorhandene und geplante gewerbliche Nutzung sind nach den Ergebnissen der oberflächennahen Bodenmischproben jedoch keine Überschreitungen der entsprechenden Prüfwerte der BBodSchV zu verzeichnen, so dass in Bezug auf die geplanten Nutzungen hinsichtlich der Altlastensituation keine Bedenken bestehen. Bei einer geplanten höherwertigen Wohnnutzung bedarf es einer erneuten Untersuchung.

2.3 Umliegende Entwicklungen

Fritz-Reuter-Straße Nord

Die heutigen Gewerbegebäuden im Bereich Fritz-Reuter-Straße Nord sollen langfristig städtebaulich neu geordnet und als verdichteter hochwertiger Gewerbe- und Dienstleistungsstandort entwickelt werden.

Durch die Bochum Wirtschaftsentwicklung sollen sukzessive Grundstücke angekauft werden, um die Fläche langfristig gesamtheitlich weiterentwickeln zu können.



Abbildung 6 Städtebauliches Konzept Fritz-Reuter-Straße Nord

Westenfelder Höhe

Die Fläche Westenfelder Höhe (Bebauungsplan Nr. 1009 Wilhelm-Leithe-Weg Süd) befindet sich bereits in der Umsetzung und wird als autoarmes, hochwertiges Wohngebiet mit einer gemischten Wohnbebauung aus Ein- und Mehrfamilienhäusern sowie öffentlich gefördertem Wohnungsbau entwickelt. Insgesamt entstehen etwa 250 bis 300 Wohneinheiten. Darüber hinaus entsteht im Zentrum des Quartiers eine Kita und eine Parkanlage mit öffentlichen Spiel- und Aufenthaltsräumen.



Abbildung 7 Städtebauliches Konzept Westenfelder Höhe

Mit der Vermarktung und den Arbeiten zur Erschließung des Areals wurde bereits im Oktober 2024 begonnen.

Unter folgenden Links finden Sie alle Informationen und Unterlagen zum rechtskräftigen Bebauungsplan sowie zum Stand der Vermarktung.

Wilhelm-Leithe-Weg Nord

Das Gebiet nördlich des Wilhelm-Leithe-Weg – direkt südlich des Bahnhofs – soll als hochwertiges, verkehrsreduziertes Quartier für Wohnen und gewerbliche Nutzungen entwickelt werden. Die Nutzungsmischung sowie vielseitig nutzbare öffentliche Räume sollen die urbane Identität des Neuen Bahnhofsquartiers stark prägen. Auf dieser Teilfläche sollen nochmals 250 bis 300 Wohneinheiten entstehen.



Abbildung 8 Städtebauliches Konzept Wilhelm-Leithe-Weg Nord

Eine wichtige neue Wegeverbindung für den Fuß- und Radverkehr entsteht durch die derzeit im Bau befindliche Verlängerung des Personentunnels am Bahnhof Wattenscheid. Mit der Verlängerung wird der vorhandene Tunnel, der vom Haupteingang des Bahnhofs zu den Gleisanlagen führt, nach Süden hin geöffnet. Dadurch entsteht ein zweiter Bahnhofzugang von der Ridderstraße und dem neuen Quartier Wilhelm-Leithe-Weg Nord und Süd, der den bestehenden und neu hinzukommenden Bewohner*Innen und Besucher*Innen der Quartiere eine direkte und kurze Wegeverbindung zum Bahnhof und den ÖPNV-Angeboten auf der Nordseite des Bahnhofs ermöglicht.



Abbildung 9 Baumaßnahme Personentunnelverlängerung Bahnhof Wattenscheid

Derzeit befindet sich der Bebauungsplan für die Teilfläche Wilhelm-Leithe-Weg Nord in Aufstellung.

Unter folgenden Links finden Sie weitere Informationen zur städtebaulichen Planung und zum Bebauungsplanverfahren.

[Vorgang 20250890 - SD.NET RIM | Stadt Bochum](#)

[Plandetails | Stadt Bochum](#)

Fritz-Reuter-Straße Süd und Bahnhof+

Die ursprünglichen Planungen sahen eine Gewerbebeflächenentwicklung entlang der Bahngleise vor. Nach Überprüfung der Rahmenbedingungen und der daraus resultierenden Restriktionen wird diese Entwicklung zunächst zurückgestellt.

3. Verfahren

Die Vermarktung des Projektgebiets „Bahnhof+“ erfolgt in einem mehrstufigen Verfahren.

Die Interessenbekundung ist dem eigentlichen zweistufigen Bestgebotsverfahren vorgelagert. Hier erhalten Investierende die Möglichkeit, ihr Interesse aufgrund der vorliegenden Informationen zu bekunden.

Die Interessenbekundung verschafft der Stadt Bochum zunächst Erkenntnisse über die generelle Marktnachfrage. Die Interessenbekundung stellt jedoch für die Interessenten keine formale Voraussetzung zur Teilnahme am nachfolgenden Bestgebotsverfahren dar. Ebenfalls dient das Verfahren dazu, Aufschlüsse und Anregungen von den Investoren für das nachfolgende Bestgebotsverfahren zu erhalten und diese ggf. zu berücksichtigen.

3.1. Bewerbung und einzureichende Unterlagen

Um eine marktgerechte Formulierung der Ausschreibung im Rahmen des Bestgebotsverfahren zu gestalten, sind bereits in dieser frühen Phase bereits Ihre ersten Ideen für die Stadt Bochum interessant. Daher ist eine Kurzerläuterung Ihrer Planungsidee und, falls vorhanden, die Benennung möglicher Referenzprojekte oder Projektpartner wünschenswert.

Zur frühzeitigen Klärung möglicher Fragestellungen, stehen Ihnen die AnsprechpartnerInnen der Verwaltung gerne bereits vor der Abgabe der erforderlichen Unterlagen für ein Gespräch zur Verfügung. Melden Sie sich gerne bei Interesse, um einen entsprechenden Einzelgesprächstermin zu vereinbaren.

Wenn Sie Interesse an der Entwicklung des Bahnhofsneubaus sowie des angrenzenden Gewerbekomplexes haben, dann melden Sie sich gerne über die Abgabe des beigefügten Bewerbungsbogens bei der Stadt Bochum (vgl. Anlage 4 Bewerbungsbogen).

Per E-Mail an: JSender@Bochum.de

Betreff: „Interessenbekundung Bahnhof+“

oder

Per Post

Stadt Bochum

Amt für Stadtplanung und Wohnen

Abteilung Wohnen und Projekte

Frau Sender

Hans-Böckler-Straße 19

44777 Bochum

Spätester Abgabetermin ist der **02. März 2026; 23:59 Uhr**

Bitte denken Sie bei der Einreichung Ihrer Bewerbung auch an die unterschriebene Einwilligung zur Verarbeitung personenbezogener Daten (Anlage 5 Datenschutzerklärung).

Die Teilnahme im Rahmen der Interessenbekundung hat keine Verbindlichkeit und kein Vor- oder Nachteil im weiteren Verfahren.

3.2. Weiteres Verfahren, Zeitplanung

Im Anschluss an das Interessenbekundungsverfahren folgt voraussichtlich **2026** das Bestgebotsverfahren.

Dieses beinhaltet folgende Schritte:

1. Das Bestgebotsverfahren startet mit der **Ausschreibung** durch die Verwaltung. Einzureichen sind Nachweise zur personellen, wirtschaftlichen und fachlichen Leistungsfähigkeit. Dazu gehören auch der Name des ausgewählten Architekturbüros und dessen Referenzen für den Bau von komplexen multifunktionalen Gewerbestandorten.
2. **Prüfung der Gebotsanfragen:** Die Verwaltung entscheidet gemeinsam nach den unter 1. genannten Kriterien, welche Bewerbenden zur zweiten Stufe des Bestgebotsverfahren zugelassen werden. Die ausgewählten Bewerbenden erhalten die vollständigen Verfahrensunterlagen und werden zur Einreichung eines Konzeptes aufgefordert.
3. **Bearbeitungszeit:** Während der Bearbeitungszeit können durch die Bewerbenden Rückfragen gestellt werden. Zudem ist angedacht, dass ein Zwischenstand der Entwürfe in einem Kolloquium präsentiert wird.
4. **Abgabe des inhaltlichen Konzeptes** sowie des **Kaufpreisangebots**.
5. **Vorprüfung:** Mitarbeitende der Verwaltung prüfen die Unterlagen auf Vollständigkeit sowie Einhaltung der in der Ausschreibung vorgegebenen Rahmenbedingungen. Bei Abgabe unvollständiger Unterlagen und der Nichteinhaltung der Kriterien aus der Ausschreibung empfehlen die Mitglieder der Vorprüfung der Auswahlkommission den Ausschluss dieser Bewerbenden aus dem weiteren Verfahren. Die Entscheidung über den Ausschluss trifft die Auswahlkommission.
6. **Auswahlkommissionssitzung:** Über das beste Konzept und den Grundstückszuschlag entscheidet eine Auswahlkommission anhand zuvor festgelegter Bewertungskriterien. Die Auswahlkommission setzt sich aus Verwaltungsmitarbeitenden, Fachexpert*Innen und politischen Vertreter*Innen zusammen.
7. **Politischer Beschluss** über Ergebnis des Bestgebotsverfahrens:
Das Ergebnis des Bestgebotsverfahrens wird den politischen Gremien der Stadt Bochum zum Beschluss vorgelegt. Im Anschluss daran erfolgt mit dem Bestbietenden der Abschluss des Kaufvertrages und die Weiterführung des Bebauungsplanverfahrens.

Das zweistufige Verfahren setzt sich aus der Ausschreibung inkl. vierwöchigem Bewerbungszeitraum und der daran anschließenden Bearbeitungszeit von ca. 10 Wochen zusammen.

Sollte ein Bieter oder eine Bieterin den Zuschlag für das Grundstück erhalten, wird seitens der Verwaltung ein Beschluss zum Verkauf des Grundstücks in den entsprechenden politischen Gremien eingeholt. Zur Entwicklung des Projektgebiets ist die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1012 – Fritz-Reuter-Straße-Süd – erforderlich.

Um einen markt- und vorhabengerechten Bebauungsplan aufzustellen, wird dieser nach der Vergabe in Zusammenarbeit mit dem Käufer bzw. der Käuferin erstellt.

3.3. Weitere Informationen

In den beigefügten Anlagen erhalten Sie eine Reihe von Informationen zu dem Quartier Bahnhof+.

Weitere Informationen und aktuelle Neuigkeiten rund um das Projekt Neues Bahnhofsquartier Wattenscheid sind zudem auf der Internetseite

[Baulandentwicklung - Neues Bahnhofsquartier Wattenscheid | Stadt Bochum](#) abrufbar.

Die relevanten politischen Vorlagen zum Beschluss des städtebaulichen Konzepts und der geplanten Vermarktung finden Sie hier:

[Vorgang 20223044 - SD.NET RIM | Stadt Bochum](#)

[Vorgang 20251164 - SD.NET RIM | Stadt Bochum](#)

Darüber hinaus können Sie sich bei Fragen gerne an folgende Ansprechpersonen der Stadt Bochum wenden:

Jennifer Sender

Stadt Bochum

E-Mail: jsender@bochum.de

Telefon: 0234 910-3738

Christian Klimm

Stadt Bochum

E-Mail: klimm@bochum.de

Telefon: 0234 910-3708

4. Anlagenverzeichnis

- Anlage 1 Städtebauliches Konzept Pesch Partner Architekten Stadtplaner GmbH
- Anlage 2 Vergleichende Betrachtung Hochpunkt
- Anlage 3 Darstellung zu vermarktendes Grundstück
- Anlage 4 Bewerbungsbogen
- Anlage 5 Datenschutzerklärung