

Beschlussvorlage

Drucksachen-Nr. 0652/2025
öffentlich

Gremium	Sitzungsdatum	Art der Behandlung
Stadtentwicklungs- und Planungsausschuss	27.11.2025	Beratung
Rat der Stadt Bergisch Gladbach	16.12.2025	Entscheidung

Tagesordnungspunkt

Rahmenplanung 2.0 | hier: Beschluss über den Prozessaufbau für die Alten Stadthäuser und die Stadtkante als Grundlage für die weitere Bearbeitung

Beschlussvorschlag:

Der Rat

nimmt den aktuellen Sachstand zu Kenntnis und beschließt,

- I. den empfohlenen Prozessaufbau der weiteren Bearbeitung gemäß des Prozessberichts (siehe **Anlage 1**, Kap. 4) unter Auftrennung in die Einzelbausteine Grundstück „Alte Stadthäuser“, Stadtkante und Strunde zugrunde zu legen und damit den Beschluss vom 05.09.2024 (siehe Drucksachen-Nr. 0398/2024) für einen übergeordneten städtebaulichen Wettbewerb aufzuheben,
- II. die Verwaltung damit zu beauftragen, sich im Rahmen des Aufrufverfahrens von NRW.urban um die Teilnahme am Programm „Bau.Land.Partner“ für die Stadtkante zu bewerben,
- III. für das Grundstück „Alte Stadthäuser“ ein Konzeptvergabeverfahren gemäß **Anlage 2** durchzuführen und ein entsprechendes Büro mit der Betreuung des Konzeptvergabeverfahrens zu beauftragen,
- IV. dem Konzeptvergabeverfahren die Vorzugsvariante 2 mit dem Titel „Fokus Grünraum“ als städtebauliches Leitbild zugrunde zu legen,
- V. den Teil des Grundstücks der Alten Stadthäuser mit öffentlichem Freiraum und Strunde in einer noch zu definierenden Grundstücksgröße in öffentlicher Hand zu behalten,
- VI. die Strundeöffnung auf dem Grundstück der Alten Stadthäuser entsprechend der Variante 2: „Fokus Grünraum“ in das Planfeststellungsverfahren (Strunde auf dem

- Zanders-Areal) zu integrieren und die hierfür notwendigen Planungen vorbehaltlich der Bereitstellung entsprechender Finanzmittel zu beauftragen, die Verwaltung damit zu beauftragen, die Aufstockung des Parkdecks Schnabelsmühle als Grundlage für das weitere Verfahren zu prüfen.
- VII.

Kurzzusammenfassung:

In der vorliegenden Beschlussvorlage werden die erarbeiteten Ergebnisse zu den Alten Stadthäuser und der Stadtkante vorgestellt.

Prozessstruktur:

In der Vorbereitungsphase wurden durch einen externen Auftragnehmer u. a. eine Markt – und Standortanalyse angefertigt, unverbindliche Informationsgespräche mit Investoren und Investorinnen sowie Entwicklern und Entwicklerinnen geführt sowie ein verwaltungsinterner Workshop durchgeführt. Ziel war es, für die Stadtkante und die Alten Stadthäuser einen passenden Entwicklungsprozess zu erarbeiten. Zusammenfassend wurde deutlich, dass der Standort trotz der hohen Lagegunst mit vielfältigen Herausforderungen verbunden ist. Dies trifft sowohl auf die Stadtkante als auch auf die Alten Stadthäuser zu. Es zeigt sich aber auch, dass sich die Rahmenbedingungen für eine Entwicklung der beiden Projektbausteine in Bezug auf Stakeholder und Zeithorizonte stark voneinander unterscheiden. Daher ist ein wesentliches Ergebnis der Vorbereitungsphase, dass aufgrund der unterschiedlichen Rahmenbedingungen eine Trennung der Verfahren für die Stadtkante und die Alten Stadthäuser trotz inhaltlicher und räumlicher Überschneidungen sinnfällig ist. Außerdem hat sich die Strunde als wichtiger eigener Baustein herausgestellt. Für die Alten Stadthäuser wurde das Konzeptvergabeverfahren für ein geeignetes Instrument definiert. Für die Stadtkante die Bewerbung am Förderprogramm „Bau.Land.Partner“ von NRW.urban.

Weitere Untersuchungen:

Um die städtebaulich-freiraumplanerischen Potenziale am Standort der Alten Stadthäuser zu untersuchen, wurde eine städtebauliche Kurzstudie mit zwei Vorzugsvarianten und einer gewässertechnischen Machbarkeitsstudie für die jeweiligen Strundeverläufe in den Vorzugsvarianten erarbeitet. Die Stadtverwaltung empfiehlt die Vorzugsvariante 2: „Fokus Grünraum“ als Leitbild der städtebaulichen Entwicklung am Standort der Alten Stadthäuser dem weiteren Verfahren zugrunde zu legen. In beiden Vorzugsvarianten kann das Grundstück in ein oder mehrere private Grundstücke und einen öffentlichen Bereich aufgeteilt werden. Die Verwaltung empfiehlt, die Strunde und die Grünfläche sowie die öffentlichen Erschließungsbereiche in öffentlicher Hand zu behalten. Die hierfür vorgesehene Grundstücksgröße ist noch zu definieren. Um die Gestaltungsmöglichkeiten für diesen herausfordernden Raum nicht noch weiter einzuschränken, möchte die Verwaltung benachbarte städtische Standorte für den Nachweis von Stellplätzen für eine neue Nutzung und die Kompensation wegfallender Parkplätze untersuchen. Insbesondere eine Aufstockung der Parkpalette Schnabelsmühle könnte hier möglich und sinnvoll sein. Dies bedarf weiteren Prüfungen.

Für die Bausubtanzprüfung für die Alten Stadthäuser wurden verschiedene Fachbüros beauftragt. Als Ergebnis liegen ein Schadstoffkataster sowie eine betontechnologische Untersuchung der Keller- und Erdgeschosse als Vorabzüge vor.

Da die Untersuchungen größtenteils zeitgleich verliefen, waren die Ergebnisse der jeweils anderen Untersuchungen den Auftragnehmern nur in Teilen bekannt. Es obliegt dieser Vorlage, alle Ergebnisse zusammenzuführen und zu einer Empfehlung zu verknüpfen.

Auswirkungsübersicht Klimarelevanz:

	positiv	nicht relevant	negativ (Begründung)	Alternative/ Begründung
Klimaschutz	?	?	?	
Energiewende		X		
Natürliche Ressourcen		X		tendenziell positiv durch die Strundeoffenlegung aktuell zu beurteilen
Flächenverbrauch	X			z.T. Entsiegelung einer bisher versiegelten Fläche (Parkplatz); Auf dem Grundstück ist mehr Grünraum vorgesehen als bisher.
Biodiversität	X			wie vor. Zudem ist die geplante Strundeoffenlegung sehr positiv zu bewerten.
Klimawandelanpassung	?	?	?	

Weitere notwendige Erläuterungen:

Klimaschutz und Klimaanpassung wird eine handlungsleitende Rolle einnehmen. Die sozial, ökologisch und städtebaulich ausgewogene Entwicklung wird befördert. Die konkreten Auswirkungen ergeben sich bei der weiteren Planung.

Finanzielle Auswirkungen:

	keine Auswirkungen:	Mehrerträge:		Mehraufwendungen:	
		Ifd. Jahr	Folgejahre	Ifd. Jahr	Folgejahre
konsumtiv:					X
investiv:			X		X
planmäßig:			X		X
außerplanmäßig:					

Weitere notwendige Erläuterungen:

Alte Stadthäuser:

Die Kostenschätzung für die Beauftragung eines externen Büros für die Durchführung des Konzeptvergabeverfahrens belaufen sich auf rund 250.000 € (siehe Anlage 1; Anhang 1; S.53).

Stadtkante:

Das dialogorientierte Verfahren im Förderprogramm „Bau.Land.Partner“ wird maßgeblich aus Landesmitteln getragen. Nach erfolgreicher Bewerbung auf das Förderprogramm beträgt der Eigenanteil der Stadt 5.500 €.

**Kostenschätzung für die Prozesse Alte Stadthäuser und der Stadtkante gesamt:
255.500 €**

Diese Kostenschätzung umfasst dabei die Prozesskosten und **keine** Projektsteuerungs-, Planungs- und Baukosten für Strunde, Freiraum, Schadstoffentfrachtung und Rückbau der Alten Stadthäuser.

Personelle Auswirkungen:

	keine Auswirkungen:	Einsparungen:	Einstellungen:
planmäßig			
außerplanmäßig:			
kurzfristig:			
mittelfristig:			
langfristig:			

Weitere notwendige Erläuterungen:

Das Konzeptvergabeverfahren kann mit Unterstützung eines externen Büros durch das bestehende Personal abgedeckt werden.

Für die Umsetzung sind verschiedene Fachabteilungen zuständig, die im bisherigen Prozess eingebunden wurden.

Sachdarstellung/Begründung:

1: Ablauf der Vorbereitungsphase

Nach Beschlussfassung des SPLA zur Rahmenplanung am 05.09.2024 (siehe Drucksachen-Nr. 0398/2024) hat die Verwaltung mit der Bearbeitung der priorisierten Projektbausteine begonnen. Der Fokus lag dabei auf den Alten Stadthäusern, da einerseits im Bahnhofsumfeld zunächst richtungsweisende mobilitätsbezogene Entscheidungen abgewartet werden müssen und andererseits durch den geplanten Auszug der Verwaltung aus den Alten Stadthäusern bei diesen ein hoher Handlungs- und Zeitdruck vorhanden ist. Zusammenhängend mit der Projektbearbeitung der Alten Stadthäuser betrachtet die Verwaltung auch die sogenannte Stadtkante entlang der Straße „An der Gohrsmühle“.

Ebenso wurde die Verwaltung von der Politik beauftragt, weitere Prüfungen hinsichtlich eines (Teil-)Erhalts der Alten Stadthäuser und/oder eines Rückbaus/Neubaus vorzunehmen, die als Entscheidungsgrundlagen fungieren sollen. Dafür wurde die Verwaltung damit beauftragt, den tatsächlichen Bauzustand der Gebäude der Alten Stadthäuser festzustellen. 2016 war lediglich auf Grundlage einer Maßnahmenwirtschaftlichkeitsuntersuchung die Aufgabe der Alten Stadthäuser als Verwaltungsstandort beschlossen worden (siehe Drucksachen-Nr. 0489/2016) – die weitere Verwendung der Alten Stadthäuser blieb jedoch offen, die Bausubstanz wurde bis dato nie voll umfänglich untersucht. Die Gebäude stammen größtenteils aus den 1950er Jahren, lediglich Gebäudeteil 3 wurde in den 1980er Jahren als Verbindungsbau ergänzt (für eine Übersicht über die Gebäudeteile siehe **Anlage 3**).

Aufgrund der komplexen Ausgangssituation und der unterschiedlichen Zielstellungen wurde Anfang des Jahres ein Büro mit der Erarbeitung eines geeigneten Prozessaufbaus um die Alten Stadthäuser und die Stadtkante beauftragt (ArGe, bestehend aus D & K, urban future und von Nöthen). Ziel war es, neben einer Empfehlung für ein Verfahren zur Grundstücks- bzw. Immobilienvergabe für die Stadthäuser einen entsprechenden konkreten Projektplan inkl. eines umsetzungsorientierten Zeitplans mit Meilensteinen und einer groben Kostenschätzung für den Prozess zu erhalten. Alle Ergebnisse dieser Beauftragung wurden

in einem Prozessbericht dokumentiert (siehe **Anlage 1** inkl. Anhang).

Eine detaillierte Beschreibung der Ausgangslage sowie die jeweiligen Zielstellungen für die jeweiligen Projektbausteine Alte Stadthäuser und Stadtkante „An der Gohrsmühle“ sind im Prozessbericht in **Anlage 1**, Kapitel 0 – 2 zu finden.

Im Rahmen dieser Vorbereitungsphase fertigten die Auftragnehmer eine Markt- und Standortanalyse an, um das Planungsareal hinsichtlich seiner Potenziale und Herausforderungen in Bezug auf die Standortbedingungen sowie die aktuellen Marktbedingungen besser einordnen zu können (siehe **Anlage 1**, Kap. 3.1 und Anhang 2, Standort- und Marktanalyse). Außerdem wurde ein verwaltungsinterner Workshop durchgeführt, der zum Ziel hatte, die Zielstellungen für den Bereich mit allen relevanten Fachabteilungen zurück zu koppeln sowie weitere Bedarfe, Hindernisse und Themen zu sammeln. Ein erster Entwurf für den Entwicklungsprozess rund um die Alten Stadthäuser und die Stadtkante wurde am 26.03.2025 durch die beauftragte ArGe dem Gestaltungsbeirat der Stadt Bergisch Gladbach präsentiert. Teil des Auftrags war es zudem, mit Projektentwickelnden bzw. Investierenden Fach- und Informationsgespräche durchzuführen, um auch die Perspektive dieser Stakeholdergruppe frühzeitig einzubinden und realistische Einschätzungen in Bezug auf die Marktfähigkeit des Standortes und mögliche Vorgaben für eine Vergabe nach Qualitätsmerkmalen zu erhalten.

Zeitgleich zu der Prozessentwicklung wurde auch die Bausubstanz hinsichtlich möglicherweise vorhandener Schadstoffe und der Betonzusammensetzung untersucht. Im Rahmen der Betonuntersuchung wurden zunächst nur Keller- und Erdgeschoss des Gebäudekomplexes untersucht, da hier statisch die höchsten Belastungen zu erwarten sind und bei unbefriedigendem Ergebnis Untersuchungen in weiteren Geschossen möglicherweise hinfällig sind. Im Kontext der Schadstoffe wurde hingegen ein umfassendes Kataster angefertigt, da sowohl bei Erhalt als auch bei Abriss ein solches unumgänglich ist.

Um die städtebaulich-freiraumplanerischen Potenziale am Standort zu untersuchen, wurde außerdem parallel eine städtebauliche Kurzstudie am Standort der Alten Stadthäuser mit zwei Vorzugsvarianten und einer gewässertechnischen Machbarkeitsstudie für die jeweiligen Strundeverläufe in den Vorzugsvarianten erarbeitet. Dafür wurden die Büros Albert Speer und Partner (AS+P) für die städtebauliche Studie und Björnsen Beratende Ingenieure (BCE) für die gewässertechnische Machbarkeitsstudie beauftragt.

Da diese Arbeitsschritte größtenteils zeitgleich verliefen, waren die Ergebnisse der jeweils anderen Untersuchungen den Auftragnehmern nur in Teilen bekannt. Es obliegt dieser Vorlage, alle Ergebnisse zusammenzuführen und zu einer Empfehlung zu verknüpfen.

2: Wesentliche Erkenntnisse aus der Vorbereitungsphase

Eine ausführliche Zusammenfassung der Ergebnisse aus der Vorbereitungsphase ist im Projektbericht zu finden (siehe **Anlage 1**, Kap. 3.5). Nachfolgend sollen dennoch die für die weitere Bearbeitung wichtigsten Erkenntnisse sowie die Resultate aus den parallel beauftragten städtebaulichen Kurzstudie inkl. der dazugehörigen gewässertechnischen Machbarkeitsstudie sowie der Bausubstanzprüfungen aufgeführt werden.

2.1: Der Planungsraum: Allgemein

Obwohl dem Planungsraum prinzipiell eine hohe Lagegunst zugeschrieben wird, zeigen sich auch verschiedenartig gelagerte Herausforderungen am Standort der Alten Stadthäuser und der Stadtkante entlang der Straße „An der Gohrsmühle“. Dazu gehören insbesondere die Umweltbedingungen wie Lärm, Lufthygiene, Klima und Starkregen. Im rückwärtigen Bereich

besteht außerdem ein festgesetztes Überschwemmungsgebiet (ÜSG).

Eine weitere Herausforderung besteht im Umgang mit der als Schneise im Stadtraum wirkenden Straße „An der Gohrsmühle“: Stadträumlich wird der gesamte Bereich zwischen Driescher Kreisel und dem Kreisverkehr Schnabelsmühle zukünftig für das Zusammenwachsen von Innenstadt und Zanders-Areal eine herausragende Rolle einnehmen. Dafür müssen die Querungen der Straße für den Fuß- und Radverkehr verbessert und der Übergang in die Innenstadt erleichtert werden.

2.2: Die Alten Stadthäuser: Inhaltliche Erkenntnisse aus der Vorbereitungsphase

Trotz der **hohen Lagegunst** in Bezug auf die Anbindung, die (Nah-)Versorgung sowie das kulturelle und gastronomische Angebot stellen die Umweltbedingungen am Standort eine **große Herausforderung** für die Entwicklung dar. Mit Blick auf künftige (Wohn-)Nutzungen sind hier insbesondere die hohen Lärmwerte und die Entstehung von Luftschatzstoffen durch die Straße und den Kreisverkehr einerseits sowie die Entstehung einer Hitzeinsel durch die hohe Versiegelung im gesamten Innenstadtbereich andererseits zu nennen. So kann z.B. die vom Quirlsberg kommende Frischluft aufgrund der Setzung von Gebäudeteil 2 nicht zu einer Abkühlung der dahinterliegenden Gebäude beitragen (für eine Übersicht der Gebäudeteile siehe **Anlage 3**).

Sowohl der **(Teil-)Erhalt** des Bestandsgebäudes als auch ein **Neubau** weisen unterschiedliche Vor- und Nachteile auf. Der (Teil-)Erhalt punktet in Hinblick auf die baukulturelle Identifikation und die Weiternutzung langlebiger Bauteile (gebundene graue Energie). Der Neubau hat finanzielle Vorteile und bietet größere städtebaulich-architektonische Gestaltungsspielräume. Selbst der auf Umbau spezialisierte Projektentwickler sieht den Umbau der Gebäude nur mit einem Preisnachlass auf den Kaufpreis oder den Pachtzins umsetzbar. Ergebnis der Fachgespräche ist es, dass sich in einem offenen Investorenauswahlverfahren ein Rückbau seitens der Investoren als attraktiver herausstellen wird (siehe **Anlage 1**, Kap. 3.4). Dies steht nicht zwangsläufig in direktem Zusammenhang mit höheren Baukosten bei einem Umbau, sondern vor allem mit angesetzten Restnutzungsdauern und Abschreibungswerten, die in die Kalkulation von Investierenden einfließen. Als interessante Alternative wäre aber ein Teilerhalt in Kombination mit Ergänzungsneubauten denkbar. Hier bleibt die Frage nach der künftigen Nutzung, und ob diese in den Bestandsgebäuden mit ihren geringen Gebäudetiefen und Deckenhöhen wirtschaftlich umsetzbar und sinnvoll ist, zentral. Demgegenüber steht bei einem Rückbau des Bestands eine große Offenheit gegenüber investierenden Personen hinsichtlich der zukünftigen Nutzung sowie einer möglicherweise bessere Vermarktbarkeit. Ein weiterer Vorteil eines Neubaus besteht in der Möglichkeit, den Bereich städtebaulich neu zu ordnen und dadurch einerseits stadtgestalterisch den Ansprüchen gerecht zu werden und andererseits den Umweltbedingungen Rechnung zu tragen. Nicht zuletzt können neue Gebäude einfacher zukunftsfähig gestaltet werden, beispielsweise durch eine ökologische Bauweise und einen energieeffizienten Betrieb, durch flexible, nutzungsoffene und modulare Grundrisse für eine einfache spätere Umnutzung oder durch zirkuläres Design.

In Bezug auf die **Nutzung** ist der Standort (unabhängig von der Entscheidung über Rückbau oder Erhalt) zwar ideal für eine Büronutzung, allerdings zeigt sich in der Markt- und Standortanalyse, dass diese allgemein und insbesondere in diesem Umfang derzeit aufgrund der insgesamt schwierigeren Marktlage und der geringen Nachfrage in Bergisch Gladbach voraussichtlich schwieriger marktgängig ist. Als mögliche Hauptnutzungsoption wurde kleinteiliges und gewerbliches Wohnen (z. B. Hotel / Serviced Apartments) vorgeschlagen. Durch Mikroapartments könnte sich eine räumliche und inhaltliche Verzahnung mit dem geplanten Campus für berufliche Bildung auf dem Zanders-Areal ergeben (z. B. Wohnen für Azubis / Student*innen). Auch für das Thema Ärztehaus gibt es einen Markt. Die o. g. Nutzungen lassen sich mit untergeordneten Nutzungen wie Gastronomie oder Wellness /

Fitness kombinieren. Von Hochspezialimmobilien (z. B. Kino) wird deutlich abgeraten.

Zwischen den verschiedenen Ansprüchen an das Grundstück der Alten Stadthäuser bestehen **Zielkonflikte**: So stellt es für die Stadt zwar ein strategisch relevantes Grundstück dar, welches die Stadt nicht ohne Weiteres an den Höchstbietenden veräußern sollte. Gleichzeitig ist die Interessenlage von möglichen Investoren und Investorinnen aufgrund der bestehenden Herausforderungen im Umfeld (v. a. Lärm) und der allgemein als schlecht bewerteten Marktlage (v. a. Büromarkt, aber auch Teilegmente im Hotelmarkt) schwer einzuschätzen. Die **Vergabe im Erbbaurecht** wird von Investierenden und Projektentwickelnden zwar unterschiedlich bewertet (siehe **Anlage 1**, Kap. 3.4). Dennoch plädiert die Stadtverwaltung dafür, ein so wichtiges Grundstück nicht leichtfertig aus der öffentlichen Hand zu geben und empfiehlt, zunächst eine Vergabe im Erbbaurecht anzustreben. Dafür spricht auch die Maßgabe, stadteigene Grundstücke nur in Ausnahmefällen zu veräußern.

Wichtig ist, die **Gestaltung** von Städtebau, Freiraum und Hochbau am Standort zusammenzudenken und hier eine qualitätvolle, integrierte Lösung zu finden. Städtebaulich besteht die große Herausforderung darin, den historischen Stadtteil vom Konrad-Adenauer-Platz weiterzudenken, ein Entrée in die Innenstadt zu schaffen und gleichzeitig eine städtebauliche Verbindung zum Zanders-Areal zu knüpfen. Zudem stellt das Grundstück den Auftakt für die städtebauliche Situation entlang der Straße „An der Gohrsmühle“ bzw. der Stadtkante dar, und kann hier als Impulsgeber für eine Entwicklung der heute untergenutzten, stark versiegelten und von Gebäuderückseiten geprägte Flächen entlang der Straße wirken. Dem Grundstück kommt die Funktion zu, diese sehr heterogenen Raumstrukturen städtebaulich, freiraumplanerisch und architektonisch harmonisch miteinander in Bezug zu setzen und zwischen ihnen zu vermitteln. Diese Aufgabe gilt es unter Beachtung der einwirkenden Umwelteinflüsse zu gestalten. Die städtebaulichen Spielräume werden zudem durch das gesetzlich festgesetzte Überschwemmungsgebiet (ÜSG) begrenzt.

Um die Gestaltungsmöglichkeiten für diesen herausfordernden Raum nicht noch weiter einzuschränken, möchte die Verwaltung benachbarte städtische Standorte für den Nachweis von Stellplätzen für eine neue Nutzung und die Kompensation wegfallender Parkplätze untersuchen. Insbesondere eine Aufstockung der Parkpalette Schnabelsmühle könnte hier möglich und sinnvoll sein (siehe auch Rahmenplanung 2.0: <https://www.bergischgladbach.de/rahmenplanung-stadtmitte.aspx>, Projektbaustein 11: Parkdeck Schnabelsmühle). Dies bedarf noch weiterer Prüfungen.

Als besonders wichtiges Thema im städtebaulich-freiraumplanerischen Kontext hat sich im Laufe der Projektbearbeitung die **Strunde** herausgestellt. Die Gestaltung des Gewässers auf dem Stadthausgrundstück soll der Bedeutung der Strunde als verbindendes und identitätsstiftendes blau-grünes Gestaltungselement in der Innenstadt gerecht werden – die aktuelle Lage im Trogprofil genügt aus Sicht der Verwaltung diesem Anspruch nicht.

2.3: Die Stadtkante: Inhaltliche Erkenntnisse aus der Vorbereitungsphase

Als Ergebnis der Vorbereitungsphase ist für die Stadtkante festzuhalten, dass die Gestaltungsspielräume eng sind und die bestehenden Eigentums- und Nutzungsstruktur das Vorgehen komplex gestalten. Die derzeit vorherrschende Nutzung (Stellplätze) muss am Standort bzw. standortnah erhalten bleiben. Es ist davon auszugehen, dass die Stellplätze auch im Rahmen der gültigen Baugenehmigungen als Stellplatznachweis dienen. Bei einer baulichen Überplanung wären also nicht nur die heutigen Stellplätze an anderer Stelle nachzuweisen; auch für hinzukommende Gebäude wären weitere Stellplätze vorzuweisen.

Auch bei der Stadtkante stellen die Umweltbedingungen eine Herausforderung dar (Über-

schwemmungsgebiet (ÜSG), Lärm, Hitzeinsel, Lufthygiene). Insbesondere das festgesetzte ÜSG erschwert eine städtebauliche Entwicklung am Standort, aber auch die Vielzahl an Eigentümern und Eigentümerinnen und die damit kompliziertere Herbeiführung einer Mitwirkungsbereitschaft könnten einer städtebaulichen Entwicklung an dem Standort im Wege stehen. Die Stadtkante könnte daher weniger als bauliche Kante gegenüber dem Zanders-Areal fungieren, sondern über den Grünraum die Innenstadt mit dem neuen Stadtteil auf dem Zanders-Areal verknüpfen. Durch eine Entsiegelung und Begrünung des Areals könnte außerdem der Entstehung der Hitzeinsel am Standort entgegengewirkt werden.

Die Straße „An der Gohrsmühle“ stellt eine wichtige Kaltluftbahn dar. Diese sollte auf mind. 30 m Breite erhalten bleiben und nicht verbaut oder durch großkronige Bäume im Straßenraum beeinträchtigt werden.

Ziel sollte es sein, die vorhandenen Stellplätze gemeinsam und damit auch platzsparender und umweltverträglicher zu organisieren. Nur dann würden sich tatsächliche Gestaltungsmöglichkeiten hinsichtlich einer klimatisch-freiraumplanerischen Qualifizierung ergeben, die über einige Baumpflanzungen hinausgehen könnten. Dies kann auch dazu beitragen, den Raum für Zu Fuß Gehende und Radfahrende sicherer zu gestalten. Dies gilt auch für die Übergänge über die Straße „An der Gohrsmühle“, die funktional gestärkt und ggf. durch weitere ergänzt werden sollten.

Vor diesem Hintergrund ist mit einer Entwicklung des Areals – wenn überhaupt – nur längerfristig zu rechnen. Dementsprechend wichtig ist es, dass die Entwicklung der Alten Stadthäuser zwar mit der Stadtkante gedacht wird, aber auch ohne eine Entwicklung entlang der Stadtkante städtebaulich überzeugt und von der Stadtkante unabhängig umgesetzt werden kann. Die weitere Vorgehensweise für die Stadtkante wird in dieser Vorlage weiter unten erläutert (siehe Abschnitt 3 dieser Vorlage).

2.3: Alte Stadthäuser: Städtebauliche Kurzstudie sowie gewässertechnische Machbarkeitsstudie

In der Kurzstudie wurden die städtebaulichen Potenziale am Standort der Alten Stadthäuser untersucht und mit freiraumplanerischen Ansätzen verknüpft. Die Entwicklung der Stadtkante wurde dabei nur angerissen. Ausgehend von der Basisvariante (Bestandserhalt bzw. Teilerhalt mit Ergänzungsneubau) wurden zwei städtebauliche Skizzen als Vorzugsvarianten vertieft und durch freiraumplanerische Skizzen ergänzt (siehe **Anlage 4**, ab S.53 und **Anlagen 5 und 6**).

An dieser Stelle ist es wichtig zu betonen, dass es sich bei den Ergebnissen um **erste Teststudien** handelt, die noch **keine** Entwurfsplanung darstellen.

Basisvariante: „Trittstein“ bzw. „Bestandsoptimierung“

Die Basisvariante (siehe **Anlage 4**, S. 23 – 24 und 51 – 52) sieht neben einem (Teil-)Erhalt eine mögliche städtebauliche Ergänzung auf dem heutigen Parkplatz vor, welche den Raum städtebaulich ergänzt und gleichzeitig die Ausnutzung des Grundstücks erhöht. Der „Trittstein“ wird als Solitär der Villa Zanders zur Seite gestellt. Für die BGF im heutigen Bestand wurden ca. 7.900 m² angenommen, die sich mit dem vorgeschlagenen 5-stöckigen Ergänzungsneubau auf ca. 11.400 m² bzw. in einer zweiten Variante auf ca. 12.200 m² belaufen. Bei Erhalt von Bauteil 1 und/oder 2 kann die Öffnung der Strunde nicht auf voller Länge zwischen dem Durchlass unter der Straße zum Konrad-Adenauer-Platz und dem geplanten Durchlass unter der Straße „An der Gohrsmühle“ umgesetzt werden.

Städtebauliche Studie Alte Stadthäuser: Vorzugsvariante 1: „Klare Kante“

Die Vorzugsvariante 1 (siehe **Anlage 5**) orientiert sich zur Straße „An der Gohrsmühle“ und verfolgt den Ansatz, hier eine klare städtebauliche (Raum-)Kante auszubilden. Auch hier wird der heutige Parkplatz überbaut. Die städtebauliche Kante wird durch die unterschiedliche

Höhe der Gebäudeteile akzentuiert. Sie folgt dem Gedanken der Blockrand-Bebauung und definiert diesen Block so als teil-geschlossen, mit der gedanklichen Option, dies entlang der Straße „An der Gohrsmühle“ weiterzuverfolgen. Sie sieht eine dichte, urbane Bebauung aus zwei unabhängigen Gebäudekörpern vor. Durch die Kubatur entstehen (lärm-)geschützte Freibereiche nach Norden hin. In dieser Variante könnte aus dem Bestand am Konrad-Adenauer-Platz Bauteil 5 erhalten werden. Die BGF beläuft sich hier in der Variante mit dem Bestandserhalt von Bauteil 5 auf ca. 12.300 m².

Die Strunde kann hier zwar „platzsparend“, aber dennoch auf voller Länge unter Wegfall einiger junger Bestandsbäume geöffnet werden und zieht sich als grünes Band entlang der Straße „An der Gohrsmühle“. Zwischen der geöffneten Strunde und dem Gebäude ergibt sich in dieser Variante ein Bereich, der gleichermaßen öffentliche Wegeverbindung als auch Erschließungsraum für die neuen Gebäude ist. Trotz der eingeschränkten Aufenthaltsqualität in Bezug auf Lärm könnte hier auch eine Außengastronomie Platz finden.

Zwischen den beiden Gebäudekörpern befindet sich außerdem eine Erschließungsachse, welche Bezug auf die Villa Zanders nimmt und eine Querverbindung zwischen dem rückwärtigen Bereich des Stadthaus-Grundstückes und der Villa Zanders bildet.

Städtebauliche Studie Alte Stadthäuser: Vorzugsvariante 2: „Fokus Grünraum“

In der Vorzugsvariante 2 (siehe **Anlage 6**) liegt – wie der Name schon sagt – der Fokus auf dem Grünraum. Die Grünstrukturen aus dem Park der Villa Zanders bzw. die Offenlegung der Strunde („Strundegrünzug“) werden über das Stadthausgrundstück konsequent fortgeführt. Der Städtebau nimmt die Gebäudeflucht der Villa Zanders auf und nimmt sich gegenüber dieses prägenden Stadtbausteins zurück. Der gesamte Gebäuderiegel wurde an der Straße Konrad-Adenauer-Platz zurückversetzt, um hier mehr Platz für zu Fuß Gehende und Fahrradfahrende zu schaffen. Alternativ könnte aber auch in dieser Variante aus dem Bestand am Konrad-Adenauer-Platz Bauteil 5 erhalten werden. Nach innen entsteht ein (lärm-)geschützter Freibereich mit Aufenthaltsqualität. Ein Hochpunkt akzentuiert den aufgeweiteten Raum am Stadteingang und leitet in Richtung Innenstadt. Mit dem angedachten Hochpunkt erzielt diese Variante eine BGF von rund 12.800 m².

Die Strunde ist in einen großzügigeren Grünraum eingebettet, der den Park der Villa Zanders ergänzt und zur Straße „An der Gohrsmühle“ eine Pufferzone darstellt. Das Gewässer mäandert freier über das Stadthaus-Grundstück und gewinnt im Vergleich zu Variante 1 noch einige Meter dazu. Die jungen Blütenbäume, die bei Variante 1: „Klare Kante“ wegfallen müssen, könnten voraussichtlich erhalten bleiben. Auch weitere erhaltenswerte Bäume könnten in dieser Variante erhalten bleiben.

Städtebauliche Studie Alte Stadthäuser: Vergleich der städtebaulichen Qualität in den Varianten

Bei diesem Vergleich wird der Fokus auf die zwei Vorzugsvarianten („Klare Kante“ und „Fokus Grünraum“) gelegt. Dass die Basisvariante den Umgang mit erhaltenswerter Bausubstanz am besten löst, ist sicherlich unbestritten. Auch die Diskussion um den sparsamen Umgang mit Ressourcen (graue Energie) soll hier nicht wiederholt werden. In beiden Vorzugsvarianten könnte Gebäudeteil 5 erhalten werden.

Prinzipiell erreichen alle Varianten die gesetzten Ziele (siehe **Anlage 4**, S. 19): So werden die Innenstadt und das Zanders-Areal besser miteinander verbunden, Raumkanten definiert und Blickbeziehungen gestärkt. Außerdem erhält die Strunde mehr Raum. Lediglich bei der Basisvariante 0 kann die Strunde aufgrund der Lage von Bauteil 1 + 2 und einem möglichen Ergänzungsneubau auf der heutigen Parkplatzfläche nicht in dieser Form geöffnet werden. Für alle drei Varianten bewegt sich die angenommene BGF auf Basis dieser Teststudie in einem ähnlichen Bereich. Belastbare Aussagen lassen sich jedoch erst in der weiteren Ausarbeitung treffen und sind u. a. von der künftigen Nutzung abhängig.

Darüber hinaus schaffen alle Varianten einen verbesserten Übergang in die Innenstadt vom Kreisel Schnabelsmühle aus, indem hier der Fuß- und Radweg verbreitert wird. Die Gebäudeflucht von Gebäudeteil 5 schränkt dies bei einem Erhalt jedoch maßgeblich ein. Die Varianten berücksichtigen in vergleichbarer Form die auf dem Standort einwirkenden Umweltfaktoren. So kann zwar eine offene Bauweise der Entstehung von Hitzeinseln durch die verbesserte Belüftung entgegenwirken, jedoch ist für die Abschirmung von Lärm und Luftschadstoffen eine geschlossene Bauweise gegenüber der Straße „An der Gohrsmühle“ von Vorteil und nach verwaltungsinterner Rücksprache zu bevorzugen. Die Aufweitung des Strunde-Freiraums unterstützt dabei die Durchlüftung und den Erhalt der Luftleitbahn. Das ÜSG wird in beiden Varianten nur am Rande tangiert.

In allen Varianten kann das Grundstück in ein oder mehrere private Grundstücke und einen öffentlichen Bereich aufgeteilt werden. Die Verwaltung empfiehlt, die Strunde und die Grünfläche sowie die öffentlichen Erschließungsbereiche in öffentlicher Hand zu behalten.

Städtebauliche Studie Alte Stadthäuser: Diskussion der Varianten

Bei einer reinen Betrachtung der funktionalen Kennwerte kristallisiert sich kein klarer Favorit heraus. Falls der Gesamterhalt der Alten Stadthäuser nicht weiterverfolgt wird, spricht sich die Verwaltung für eine Priorisierung der Variante 2: „Fokus Grünraum“ als Leitbild für die Entwicklung des Standortes und als Grundlage für die weitere Bearbeitung aus. Hier wird die größte städtebaulich-freiraumplanerische Qualität gesehen. So rahmt der Städtebau den Raum und leitet in die Innenstadt. Er nimmt sich gegenüber der Villa Zanders etwas zurück und schafft gleichzeitig eine Verbindung mit diesem für die Innenstadt und das Stadtbild prägenden Gebäude. Zudem korrespondiert die Gebäudestellung mit dem Bildungscampus vis-a-vis auf dem Zanders-Areal. Auch hier sind die Gebäude durch einen Grünraum von der Straße zurückversetzt angeordnet und somit wird auf eine enge straßenbegleitende städtebauliche Kante zur Gohrsmühle verzichtet.

Durch die Fortführung des Grünraums des von Osten kommenden „Strundegrünzugs“ und der klaren Priorisierung der Strunde als grün-blaues Gestaltungselement und als Identifikationsmerkmal für die Stadt Bergisch Gladbach wird hier ein stimmiges Bild erzeugt. Die Offenlegung der Strunde wird konsequent weitergeführt und bildet eine sinnvolle Verbindung für das Gewässer zwischen dem Park der Villa Zanders und der zukünftig offengelegten Strunde auf dem Zanders-Areal.

Auch aus Sicht des Immissionsschutzes ist die Vorzugsvariante 2 gegenüber der Basisvariante sowie der Vorzugsvariante 1 zu bevorzugen, da über die Setzung der Baukörper einerseits Lärm und Luftschadstoffe vom rückwärtigen Bereich ferngehalten wird und gleichzeitig die vom Quirlsberg kommende Kaltluft nicht durch die Gebäude blockiert wird. Die Erweiterung des Grünraums und die weitere Offenlegung des Gewässers kann außerdem zur Kühlung des Stadtraums beitragen und den bestehenden Hitzeinseln in der stark versiegelten Umgebung entgegenwirken. Damit ist diese Variante auch in Hinblick auf Klimaanpassung zu bevorzugen.

Städtebauliche Studie Alte Stadthäuser: Ausbau der Strunde

Das Ergebnis der Überprüfung der technischen Machbarkeit für die weitere Strundeoffenlegung am Standort der Alten Stadthäuser liegt für die Vorzugsvarianten bisher lediglich als Vorabzug vor. Allerdings ist aus den Unterlagen bereits ersichtlich, dass eine Öffnung des Gewässers auf ganzer Länge zwischen dem Auslauf unter der Straße Konrad-Adenauer-Platz und dem geplanten Durchlass zum Zanders-Areal in den ausgearbeiteten Vorzugsvarianten 1 und 2 möglich ist. Die Strunde könnte damit – je nach Variante – über eine Länge von ca. 60 – 65 m geöffnet werden. Nach Rücksprache mit der Genehmigungsbehörde (UWB) wird die Planung unter kleineren Anpassungen als genehmigungsfähig eingestuft. Nur bei einem Erhalt der Bauteile 1 und 2 (siehe

Basisvariante 0: „Bestandsoptimierung“ bzw. „Trittstein“) wäre eine verkürzte Offenlegung des Gewässers inkl. einer Teilverrohrung im Südwesten des Grundstücks nötig. An dieser Stelle will die Stadtverwaltung darauf hinweisen, dass aufgrund der Strundeöffnung auf dem Zanders-Areal auch auf dem Stadthaus-Grundstück Baumaßnahmen notwendig sind, um den geplanten Durchlass unterhalb der Straße „An der Gohrsmühle“ zu realisieren.

2.4: Alte Stadthäuser: Sachstand zur Bausubstanzuntersuchung

Für die Bausubstanzprüfung wurden verschiedene Fachbüros beauftragt. Als Ergebnis liegen ein Schadstoffkataster sowie eine betontechnologische Untersuchung der Keller- und Erdgeschosse als Vorabzüge vor.

Im Gebäude konnten im Rahmen der **systematischen Baustoffuntersuchung** an ausgewählten Bauteilen diverse, bauzeittypische Bauschadstoffe (1950er Jahre) in erwartbarem Ausmaß nachgewiesen werden. Neben Bauschadstoffen in Dach-, Boden-, Isolierungs- und Holzmaterialien, wurden u.a. auch flächenhafte Asbestbelastungen nachgewiesen, die eine stark inhomogene Verteilung in den einzelnen Bauteilen aufweisen. Zudem wurden PCB-haltige (Polychlorierte Biphenyle) Baustoffe nachgewiesen. Damit ggf. einhergehende PCB-Belastungen und Auswirkungen auf konstruktive Bauteile sind durch weitere Untersuchungen zu bewerten.

Das Auftreten von weiteren schadstoffbelasteten Materialien, die nachträglich im Rahmen von Umbau- und Instandhaltungsarbeiten vereinzelt eingebaut wurden, kann nicht vollständig ausgeschlossen werden. Im Verlauf von Baumaßnahmen können zudem aufgrund geänderter Zugänglichkeiten weitere Schadstoffe auftreten. Dies ist im Falle eines Um- oder Rückbaus zu berücksichtigen. Bei einer Schadstoffentfrachtung der Gebäudeteile im Falle einer späteren Umnutzung ist – in Abhängigkeit von Umfang und betroffenem Bauteil der geplanten Umnutzungsvariante – ggf. ein höherer Planungs-, Zeit- und Kostenaufwand für die Ausführung zu berücksichtigen als bei einem kompletten Rückbau. Dies ist jedoch nicht zwingend, insbesondere dann nicht, wenn ganze Gebäudekörper einer Weiternutzung zugeführt würden.

In der **betontechnologischen Untersuchung** wurden lediglich das Erdgeschoss und das Kellergeschoss untersucht. Es zeigt sich, dass sich die Bewehrungsstäbe zwar in einem ordentlichen Zustand befinden, jedoch langfristig partiell instandgesetzt werden müssten. Aufgrund des Baualters und der bauzeittypischen Verarbeitung des Betons weisen die ermittelten Betondruckfestigkeiten starke Streuungen auf. Aufgrund des Alters der Gebäude (Baujahr in den 1950er Jahren) kann davon ausgegangen werden, dass der Beton auf der Baustelle hergestellt wurde. Dadurch kann die Qualität des Betons starke Schwankungen aufweisen. Zudem wurde der Beton nicht überall ausreichend verdichtet. Dies spiegelt sich auch in den Rohdichten der Bohrkerne wider. Aufgrund der starken Streuungen in den Betondruckfestigkeiten ist eine Abschätzung der Druckfestigkeit für die baustatische Bewertung mit hohen Sicherheitszuschlägen versehen. Die sich aus einer normenkonformen Auswertung ergebenen Betondruckfestigkeitsklassen liegen zwischen C8/10 und C16/20. Je nach zukünftiger Nutzung müsste die Druckfestigkeitsklasse erhöht werden. Unter Einbeziehung eines Tragwerkplaners müsste im Weiteren grundsätzlich geklärt werden, welche zukünftigen Nutzungsmöglichkeiten der Gebäude sich ergeben. Dies ist insbesondere da notwendig, wo bei Folgenutzungen mit höheren oder dynamischen Lastannahmen zu rechnen wäre.

3: Verfahrensempfehlung und Prozessaufbau

3.1: Trennung der drei Teilräume: Alte Stadthäuser, Stadtkante und Strunde

Wie oben dargestellt, sind Eigentumsstruktur und Zweckbindungen große Hemmnisse für eine zügige Entwicklung der Stadtkante. Bei der Vermarktung des Grundstücks Alte Stadthäuser besteht aber großer Zeitdruck. Aufgrund der sehr unterschiedlichen Rahmenbedingungen (siehe **Anlage 7**) wurde durch das Büro D & K drost consult die Empfehlung ausgesprochen, die jeweiligen Prozesse um die beiden Stadtbausteine zwar inhaltlich aufeinander abzustimmen, jedoch prinzipiell voneinander zu trennen. Die Verwaltung teilt diese Auffassung. In der Folge wird empfohlen, auf einen übergeordneten städtebaulichen Wettbewerb für den Bereich Stadtkante / Alte Stadthäuser zu verzichten. Stattdessen soll für die Alten Stadthäuser ein Konzeptvergabeverfahren umgesetzt werden (siehe unten). Für die Stadtkante wird die Aufnahme in ein Landesprogramm von NRW.urban zur Innenentwicklung angestrebt (siehe unten).

Wie bereits erwähnt, hat sich die Strunde und damit auch die Freiraumgestaltung im Laufe des Vorbereitungsprozesses als eigener, aber in den Prozess der Alten Stadthäuser verwobener Projektbaustein herauskristallisiert. Anders als im Zeitplan dargestellt (siehe **Anlage 8**), soll dieser Teilraum mit in das Planfeststellungsverfahrens der weiteren Strunde-Öffnung auf dem Zanders-Areals integriert werden. Hier ist geplant, den Antrag für das Planfeststellungsverfahren Mitte 2026 zu stellen. Es wird daher empfohlen, die Öffnung der Strunde mit der Freiraumgestaltung als definierten öffentlichen Raum vorab zu planen.

An dieser Stelle zeigt sich, dass das Projekt aufgrund vieler Abhängigkeiten der unterschiedlichen Prozessbausteine untereinander sehr komplex ist. Die Dauer einzelner Phasen hängt stark vom gewählten Konzept und der finalen Prozessausgestaltung ab, weshalb der Zeitplan nur als grobe Orientierung dienen kann (siehe **Anlage 8**).

3.2: Stadtkante – Innenentwicklungsplanung mit Förderprogramm des Landes NRW

Für die Stadtkante wurde verwaltungsseits mit NRW.urban für die Aufnahme in das Förderprogramm „Bau.Land.Partner“ der Initiative „Bau.Land.Leben“ Kontakt aufgenommen. Im Rahmen eines Beratungsgesprächs wurde das Areal seitens NRW.urban als geeignet für die Aufnahme in das Programm eingestuft. Um die Förderung zu erhalten, muss sich die Stadt dennoch zunächst in einem sogenannten jährlichen Aufrufverfahren um die Förderung bewerben.

Das Programm ist ein gefördertes Landesinstrument für Kommunen und Flächeneigentümer*innen mit dem Ziel, die Innenentwicklung zu stärken. Im Fokus stehen Flächen im Siedlungszusammenhang, die ihre ehemalige Nutzung verloren haben oder aufgrund ihrer Standortqualität das Potenzial für eine höherwertige Nutzung haben. Das Programm ist eigens für Flächen aufgesetzt, bei denen beispielsweise Ziele und Interessen zwischen Kommunen und Eigentümer*innen erst noch geklärt werden müssen oder die Umsetzungsmöglichkeiten sowie die wirtschaftliche Machbarkeit unklar sind. NRW.urban übernimmt dabei die Planung und Durchführung eines auf die jeweiligen Flächen zugeschnittenen Prozesses, der nicht nur die Mitwirkungsbereitschaft von Eigentümer*innen klärt und vertraglich bindet, sondern beispielsweise auch die Erarbeitung von Umsetzungsstrategien oder städtebaulichen Strukturkonzepten beinhalten kann (siehe auch <https://www.baulandleben.nrw/baulandpartner>).

Dafür muss die Stadt eine Kooperationsvereinbarung unterzeichnen und einen Eigenanteil von rund 5.500 € zahlen. Dieses dialogorientierte Verfahren wird jedoch maßgeblich aus Landesmitteln getragen. Das Areal wurde in einem unverbindlichen Beratungsgespräch von NRW.urban bereits als geeignet eingestuft.

3.3: Alte Stadthäuser – Konzeptvergabeverfahren mit hochbaulichem Wettbewerb

Für die Alten Stadthäuser empfiehlt das Büro D & K drost consult nach Prüfung mehrerer

Verfahren das von der Verwaltung bereits angedachte Konzeptvergabeverfahren für eine Vermarktung des Grundstücks bzw. der Gebäude. Das Konzeptvergabeverfahren ist ein Instrument für die Vermarktung von Grundstücken und unterliegt somit nicht dem Vergaberecht. Es hat den Vorteil, den Zuschlag in erster Linie nach qualitativen Gesichtspunkten zu vergeben.

Die Verwaltung folgt nach intensiver Prüfung dem Prozessvorschlag von D & K drost consult, der im Folgenden erläutert wird.

Der von D & K entwickelte Verfahrensvorschlag (siehe **Anlage 2**) sieht das Bestgebotsverfahren vor, in dem in unterschiedlicher Gewichtung sowohl das Konzept als auch der gebotene Preis in die Entscheidung einfließt. Das Verfahren gliedert sich in verschiedene Schritte auf und verfolgt das Ziel, möglichst viele potenzielle Investoren anzusprechen und gleichzeitig die höchstmögliche konzeptuelle wie bauliche Qualität am Standort zu erlangen.

Die Schritte sind wie folgt:

1. Interessenbekundung
2. Markterkundung und Sondierung
3. Ausschreibung
4. Konzeptverfahren Phase 1
5. Konkretisierungsphase
6. Konzeptverfahren Phase 2
7. Anhandgabe
8. Qualifizierungsverfahren
9. Vertragsabschluss

So erfolgt im Rahmen der Bekanntmachung zunächst eine Interessensbekundung, in der Projektentwicklende und Investierende ein prinzipielles Interesse an der Entwicklung des Standorts bekunden. Im nächsten Schritt werden mit den Interessierten Gespräche geführt, um so u. a. einen Einblick in die Zielsetzungen des Marktes und mögliche Nutzungsszenarien zu erhalten. Nach der öffentlichen Ausschreibung reichen die Interessierten verbindliche Erstgebote ein, in welchen einerseits die Leistungsfähigkeit nachgewiesen und andererseits konkrete Angaben zum jeweiligen Nutzungskonzept sowie der benötigten BGF gemacht werden. In der Konkretisierungsphase finden Sondierungsgespräche statt. In der Folge erhalten die Bieter und Bieterinnen Überarbeitungshinweise. Außerdem kann hier der Grundstückzuschnitt angepasst werden. In der zweiten Phase des Konzeptvergabeverfahrens reichen die Bietenden ein inhaltliches Detailkonzept inkl. städtebaulichem Grobkonzept ein. Auf Basis dessen entscheidet ein Gremium über den Zuschlag. Die danach folgende sogenannte Anhandgabephase ermöglicht es dem bzw. der Investor/Investorin, bis zum finalen Abschluss eines Kauf- oder Pachtvertrags bestimmte, von der Stadt gesetzte Voraussetzungen zu erfüllen. Im vorliegenden Prozessvorschlag gehört zu diesen Voraussetzungen die Umsetzung eines hochbaulichen Realisierungswettbewerbs durch die Bietenden. Um sicherzustellen, dass tatsächlich gebaut wird, könnte dazu auch die Einreichung eines entsprechenden Bauantrags gehören. Welche weiteren Bedingungen seitens der Stadt an den Abschluss eines Kauf- oder Pachtvertrags geknüpft werden, muss jedoch noch konkretisiert werden.

Das Vorgehen wurde mit den folgenden Annahmen entwickelt:

Das Verfahren verfolgt den Ansatz, in der ersten Phase (Interessensbekundung) möglichst vielen Investoren und Investorinnen die Chance zu eröffnen, sich in den Prozess einzubringen. Dies ist einerseits in der aktuell grundsätzlich geringen Investitionsbereitschaft begründet. Gleichzeitig besteht für dieses Grundstück eine Diskrepanz zwischen den

Nutzungen, in die aktuell investiert wird (z. B. Service-Wohnen) und der Grundstückseignung bzw. Lage, die eher für Nutzungen wie Büro, Verwaltung oder ein Ärztehaus spricht. Bei einer auf ein oder zwei Marktsegmente verengten Interessenbekundungsphase besteht die Gefahr, dass das Verfahren ins Leere läuft.

Aus diesem Grund und aufgrund des hohen Zeitdrucks für eine Entwicklung wird in der von D & K vorgeschlagenen Prozessstruktur von einem übergeordneten, dem Konzeptvergabeverfahren vorgeschalteten städtebaulichen Wettbewerb abgeraten. Bei einem Wettbewerb müsste die Nutzung vorgegeben werden. Insofern besteht auch hier die Gefahr, dass sich für das Wettbewerbsergebnis später keine Investierenden finden. Stattdessen schlägt D & K vor, mit der Abgabe eines Angebots auch einen städtebaulichen Entwurf für das Areal einzufordern, welcher in die Bewertung des Gesamtkonzepts eingeht. Dieses Vorgehen beschleunigt den Prozess und zeigt gegenüber den Interessierten die Offenheit, eigene städtebauliche Vorschläge einzubringen, welche den jeweilig projektierten Nutzungen Rechnung tragen. Prinzipiell soll dem Konzeptvergabeverfahren jedoch das Leitbild „Fokus Grünraum“ (siehe **Anlage 6**) zugrunde gelegt werden. Die städtebauliche Weiterentwicklung erfolgt allerdings erst im Verfahren unter Einbindung der Interessierten.

Auch die Grundstücksauflösung wird somit in der Phase der Interessenbekundung zunächst offen gehalten. Das gesamte Grundstück an nur einen Interessierten zu vergeben, hätte verfahrenstechnisch Vorteile. Allerdings schließt die Größe des Grundstücks ggf. einige Nutzungen aus: So ist das Gesamtgrundstück bspw. nach aktuellen Erkenntnissen für ein Hotel zu groß; bei einer Aufteilung des Grundstücks in kleinere vermarktbarer Einheiten wäre ein Hotel jedoch eine spannende Option. Die Unterbringung eines Hotels an diesem Standort ist jedoch unter einen gesamtstädtischen Vorbehalt zu stellen, da auch Überlegungen und Interessen bestehen am Endhaltepunkt der S-Bahn (Bahnhof Bergisch Gladbach) ein Hotel im mittleren Preissegment mit ca. 120 Betten zu errichten, um an der direkten zukünftig leistungsfähigen S-Bahn anbindung nach Köln und insbesondere der dort weiter stark expandierenden Kölner Messe vorteilhaft mit zu partizipieren. Darüber hinaus bestehen Überlegungen auch auf Zanders und ev. auf dem ISOTEC-Gelände dort ein Hotel im gleichen Preissegment und mit einer Kapazität von ca. 80 bis 120 Betten zukünftig zu betreiben.

Dass ein (**Teil-)**Erhalt der Alten Stadthäuser weniger wirtschaftlich sein könnte, zeichnet sich ab. Die Wirtschaftlichkeit hängt letztlich vom Sanierungsaufwand ab, der auch mit der jeweiligen Nachnutzung zusammenhängt. Die Ergebnisse der bisherigen Untersuchungen legen einen Rückbau zwar nicht per se nahe, jedoch wird deutlich, dass ein Erhalt bzw. Teilerhalt mit zum aktuellen Zeitpunkt schwieriger kalkulierbaren baulichen und finanziellen Risiken verbunden ist. Für die Stadt bedeutet ein Erhalt bzw. Teilerhalt außerdem aller Voraussicht nach ein aktives Engagement in der Projektentwicklung und Realisierung sowie einen (**Teil-)**Verzicht auf einen Gewinn durch die Grundstücksveräußerung bzw. -verpachtung (siehe **Anlage 1**, Kap. 3.4 und Anhang 4.2).

Dem steht die baukulturelle Bedeutung der Gebäudeteile entgegen. Die Stadt sollte ihrer Vorbildfunktion im Umgang mit erhaltenswerter Bausubstanz gerecht werden. So befürworten z. B. die Mitglieder des Gestaltungsbeirates einen Bestandserhalt gegenüber einem Abriss. Aus Sicht der Verwaltung bieten sich für einen Erhalt aus baukultureller Sicht insbesondere Bauteil 2 und 5 an – nicht zuletzt aufgrund des in Bauteil 2 befindlichen, denkmalgeschützten Wandgemäldes. Bei Rückbau dieses Bauteils müsste das Wanddenkmal entsprechend gesichert und an einen anderen Ort verbracht werden.

In dieser Situation empfiehlt die Verwaltung, die Frage nach dem Erhalt im weiteren Verfahren final zu beantworten. Bereits in der Interessensbekundungsphase erlangt die Stadt Klarheit darüber, ob eine am (**Teil-)** Erhalt interessierte Bieterschaft Interesse an dem Projekt bekundet.

Wenn es am (Teil-) Erhalt interessierte Bieter oder Bieterinnen gibt, kann ihnen im weiteren Verfahren z. B. durch eine höhere Bepunktung von Konzepten, die einen (Teil-) Erhalt beinhalten, Rechnung getragen werden. Von einer Verpflichtung zum Erhalt wird abgeraten.

4: Nächste Schritte

Als nächstes muss zügig ein auf Konzeptvergabeverfahren spezialisiertes Büro mit der weiteren Ausarbeitung dieses hier umrissen Vorgehens beauftragt werden mit dem Ziel, in 2026 mit der Interessensbekundung in das Konzeptvergabeverfahren einzusteigen. Aufgabe wird es sein, die einzelnen Verfahrensschritte zu prüfen und zu konkretisieren, gemeinsam mit der Verwaltung die Bewertungskriterien zu erarbeiten sowie das gesamte Verfahren umzusetzen und kommunikativ zu begleiten.

Für die Stadtkante bereitet die Verwaltung die Bewerbung für die Aufnahme in das Programm „Bau.Land.Partner“ vor. Das nächste Aufrufverfahren startet voraussichtlich im Frühjahr 2026.

Auf Basis der Vorzugsvariante 2: „Fokus Grünraum“ sollten alsbald auch die Planungen für den Ausbau der Strunde auf dem Stadthaus-Grundstück angegangen werden, damit diese – wie von der Genehmigungsbehörde gewünscht – im Planfeststellungsverfahren für die Strundeoffenlegung auf dem Zanders-Areal berücksichtigt werden können. Hier müssen verwaltungsintern Zuständigkeiten sowie die Finanzierung geklärt werden.

Die Politik wird weiterhin engmaschig in dem Prozess beteiligt und auch der Gestaltungsbirat soll in der Vorbereitung und Umsetzung des Konzeptvergabeverfahrens sowie des angedachten Wettbewerbs weiter involviert werden. Ebenso wird die Öffentlichkeit in das Verfahren mit eingebunden.

Anlagen

Anlage 1: Prozessbericht

Anlage 2: Schema Konzeptvergabeverfahren

Anlage 3: Übersicht Gebäudeteile (Bestand)

Anlage 4: Kurzstudie Städtebau

Anlage 5: Kurzstudie Städtebau - Vorzugsvariante 1 (Klare Kante)

Anlage 6: Kurzstudie Städtebau - Vorzugsvariante 2 (Fokus Grünraum)

Anlage 7: Vergleich Rahmenbedingungen Projektbausteine

Anlage 8: Zeitplan mit Abhängigkeiten