

A grayscale aerial photograph of the city of Bergisch Gladbach, Germany. The image shows a mix of industrial buildings with large, flat roofs and more traditional residential houses. A major railway line with several tracks is visible in the center-left. In the upper right, there's a large, modern office building complex. The surrounding area is a mix of urban development and green spaces. The overall scene is a typical German industrial town.

Oktober 2025

# Städtebauliche Studie Alte Stadthäuser in Bergisch Gladbach



AS+P

# Inhalt

Anlass und Ziel

Erkundung

Planungsprämissen und Leitlinien

Sechs Testentwürfe (Drei Bestandserhalt / Drei Neubau)

Vorzugsvarianten als Empfehlung

Studie Alte Stadthäuser, Bergisch Gladbach

# **Anlass und Ziel**

# Anlass und Ziel

Zwischen der Innenstadt Bergisch-Gladbachs und dem sich in der Entwicklung befindenden Zanders-Areal gelegen, kommt dem Grundstück der sogenannten Alten Stadthäuser künftig eine wichtige Scharnierfunktion zu. Aufgrund des anstehenden Auszugs der Stadtverwaltung aus den Alten Stadthäusern und der damit verbundenen Frage nach einer Nachnutzung von Grundstück und Gebäude untersucht die Stadtverwaltung der Stadt Bergisch Gladbach derzeit das Areal im Hinblick auf seine städtebaulichen und freiraumplanerischen Potenziale.

Dafür wurde das Büro AS+P mit der Erarbeitung einer Kurzstudie am Standort der Alten Stadthäuser beauftragt, in deren Rahmen zwei städtebauliche Skizzen als Vorzugsvarianten vertieft und durch freiraumplanerische Skizzen ergänzt werden sollten.

Für folgende Optionen sollten dabei zunächst jeweils drei Varianten entwickelt werden:

- Teilerhalt und ggf. Ergänzungsneubau der Bestandsbauten
- Rückbau und Neubau

Aus diesen insgesamt sechs Varianten sollten zwei Vorzugsvarianten in Abstimmung mit Vertreter\*innen der Stadt Bergisch Gladbach festgelegt werden.

Untersucht werden sollten dabei sinnvolle städtebauliche Setzungen, mögliche Kubaturen und Höhenstaffelungen sowie eine optionale Teilung des Grundstückes.

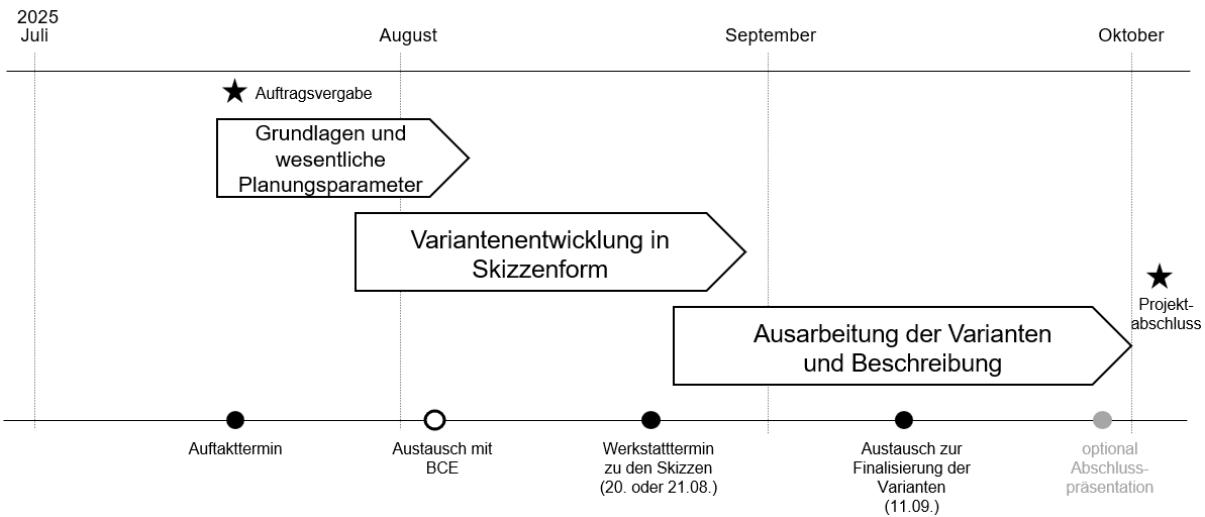
Aber auch die Umweltbedingungen vor Ort sollten berücksichtigt werden: So z. B. das festgesetzte Überschwemmungsgebiet mit den Themen Hochwasser und Starkregen, das Thema Lärm sowie der Themenkomplex Klima und Lufthygiene. Andererseits sollten auch die räumlichen Strukturen und die Bezüge zur Umgebung in der Variantenentwicklung besonders berücksichtigt werden. Dazu gehören die Innenstadt, aber auch die direkte räumliche Umgebung mit dem „Strundegrünzug“, der Villa Zanders, dem Zanders-Areal mit dem Exzellenz-Baustein, den Stadtkanten, der Straße „An der Gohrsmühle“ und dem Kreisel Schnabelsmühle.

Zentrale Fragen sind die Ausdehnung, die Strukturierung und die Gestaltung des (Frei-)Raums, der in öffentlicher Hand bleiben sollte. Besonders zu berücksichtigen sind dabei die Führung der Strunde über das Gelände, der Umgang mit der Villa Zanders und dem Raum zwischen der Villa und dem Stadthausgrundstück sowie die Ausgestaltung des Übergangs zum neu entstehenden Zanders-Areal bzw. die Verknüpfung des Areals mit der Innenstadt.

Um die prinzipielle Machbarkeit zu gewährleisten, wurde ergänzend zu den freiraumplanerischen Überlegungen eine gewässertechnische Machbarkeitsstudie für die Strundeverläufe in den jeweiligen Vorzugsvarianten der städtebaulichen Skizzen erarbeitet. Für diese wurde das Büro Björnsen Beratende Ingenieure (BCE) beauftragt, das für die Planung der Strunde-Offenlegung auf dem Zanders-Areal zuständig ist.

# Vorgehensweise

Die inhaltliche Bearbeitung der Studie erfolgte in einem konzentrierten, etwa zweimonatigen Bearbeitungszeitraum mit drei Phasen.



In der ersten Phase wurden die Grundlagen analysiert und wesentliche Planungsparameter identifiziert. In der zweiten Phase wurden Varianten zum Teilerhalt und Neubau in Skizzenform erarbeitet und vergleichend betrachtet. In einem gemeinsamen Workshop mit der Auftraggeberin wurden jeweils eine Vorzugsvariante zum Teilerhalt und Neubau ausgewählt. Diese wurden in Phase 3 vertiefend ausgearbeitet. Ergänzend wurde eine atmosphärische Fußgängerperspektive angefertigt, welche die mögliche neue Raumwirkung einer der beiden Vorzugsvarianten visualisiert.

Die Erarbeitung der städtebaulichen Varianten und die Vertiefung der Vorzugsvarianten erfolgte in Bezug auf die Gestaltung der Strunde auftragsgemäß in enger Abstimmung mit dem Büro BCE.



Studie Alte Stadthäuser, Bergisch Gladbach

# Erkundung

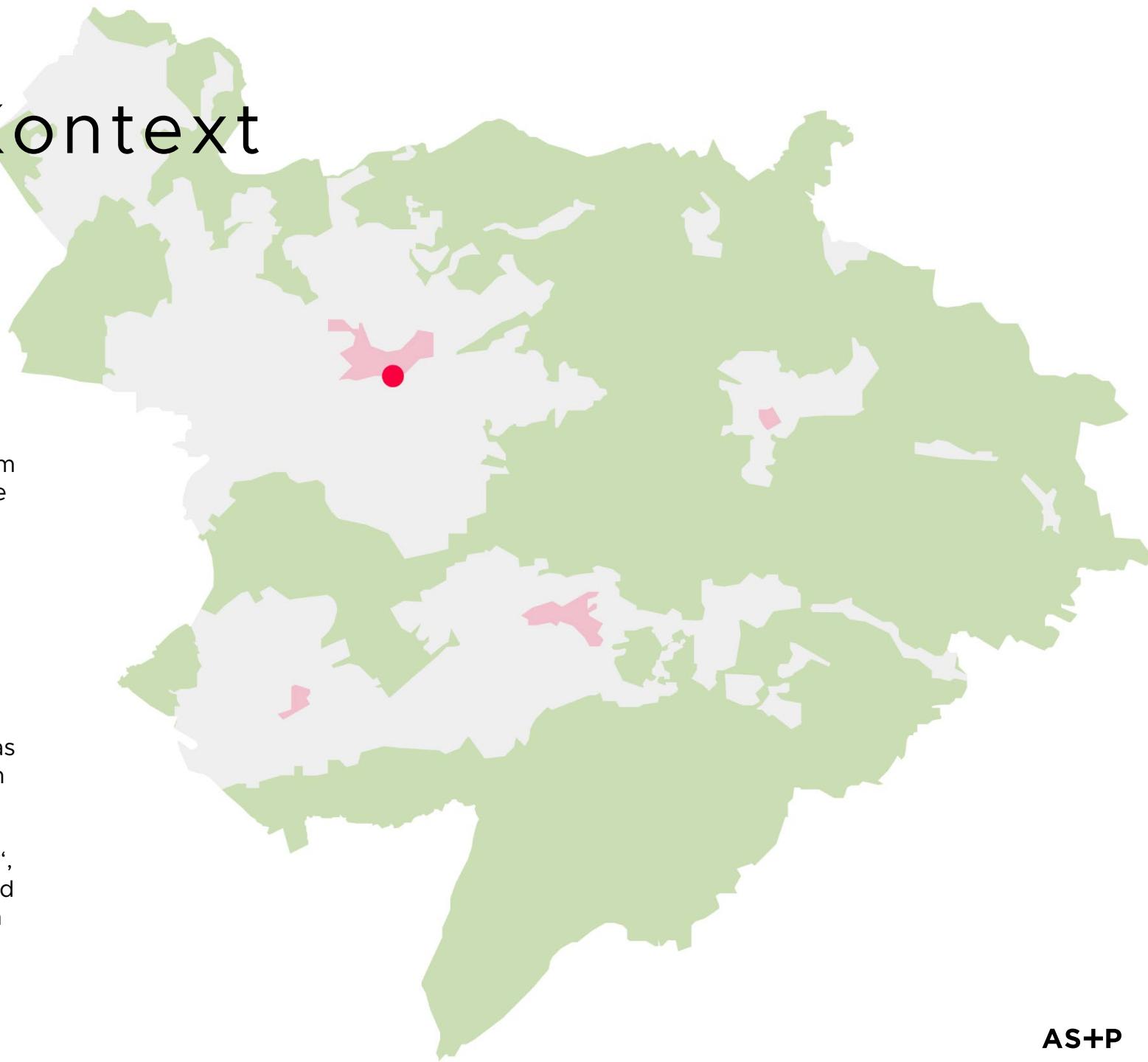
der städtebaulichen Ausgangslage

# Städtebaulicher Kontext

Das Areal der Alten Stadthäuser befindet sich in der Innenstadt von Bergisch Gladbach südlich des Marktplatzes „Konrad-Adenauer-Platz“. Mit der prominenten Lage am Kreisel Schnabelsmühle markieren die Stadthäuser den südlichen Eingang zur Innenstadt über die vielbefahrene Straße „An der Gohrsmühle“ (L288).

Das Umfeld ist von den heterogenen Nutzungen der Innenstadt ebenso geprägt wie von Grünräumen – etwa dem Quirlsberg oder dem Park der Villa Zanders. Künftig wird die Verknüpfung mit dem Zanders Areal, welches städtebaulich neu entwickelt wird, von großer Bedeutung.

Ebenso ist die Vernetzung und Weiterentwicklung übergeordneter Grünverbindungen von Bedeutung. Dies insbesondere auch, da durch die Versiegelungen der Umgebung mit erhöhten Temperaturen im Sommer zu rechnen ist. Weitere Umweltbedingungen, die bei einer Entwicklung des Grundstücks zu berücksichtigen sind, ist das erhöhte Risiko für Hochwasserereignisse und Überflutungen durch die Nähe zur Strunde und aus Starkregenereignissen resultierend. Im rückwärtigen Bereich des Grundstücks, in Richtung der sogenannten Stadt kante „An der Gohrsmühle“, ist ein Überschwemmungsgebiet festgesetzt. Auch Lärm und Lufthygiene sind zu beachtende Umweltbedingungen durch die Lage an der vielbefahrenen Straße.



# Die Stadthäuser heute

Aktuell werden die Stadthäuser durch die Verwaltung der Stadt Bergisch Gladbach genutzt. In absehbarer Zeit ist ein Auszug der Verwaltung in andere Räumlichkeiten geplant. Die 5- bis 6-geschossigen Stadthäuser stehen nicht unter Denkmalschutz, sind aber architektonische Zeugen der 1950er-Jahre. In den 1980er Jahren wurden die ehemals freistehenden Gebäude über ein Treppenhaus zu einem gemeinsamen Komplex verbunden. Die Gebäudesubstanz wird parallel zu der vorliegenden Studie untersucht. Die Ergebnisse liegen noch nicht vor.

Vor dem Gebäudekomplex befindet sich ein den Stadthäusern zugeordneter und von der Stadt bewirtschafteter Parkplatz sowie ein Stück offengelegter Strunde in einem Trogprofil. Auch im rückwärtigen Bereich der Stadthäuser befinden sich Parkplätze (u. a. für Ordnungsamt und Polizei). Hier verläuft entlang der städtischen Grundstücksgrenzen eine Wegeverbindung zwischen Konrad-Adenauer-Platz und der Straße An der Gohrsmühle.

Zwischen dem Stadthaus-Komplex und der Villa Zanders verläuft eine vom MIV befreite Straße, die den Konrad-Adenauer-Platz mit dem Kreisverkehr Schnabelsmühle verbindet. Zwischen der Villa und dem Gebäude entsteht eine Engstelle, die v. a. aufgrund des hohen Busverkehrs an der Stelle für Fußgänger\*innen unangenehme Situationen entstehen lassen.



# Die Stadthäuser heute

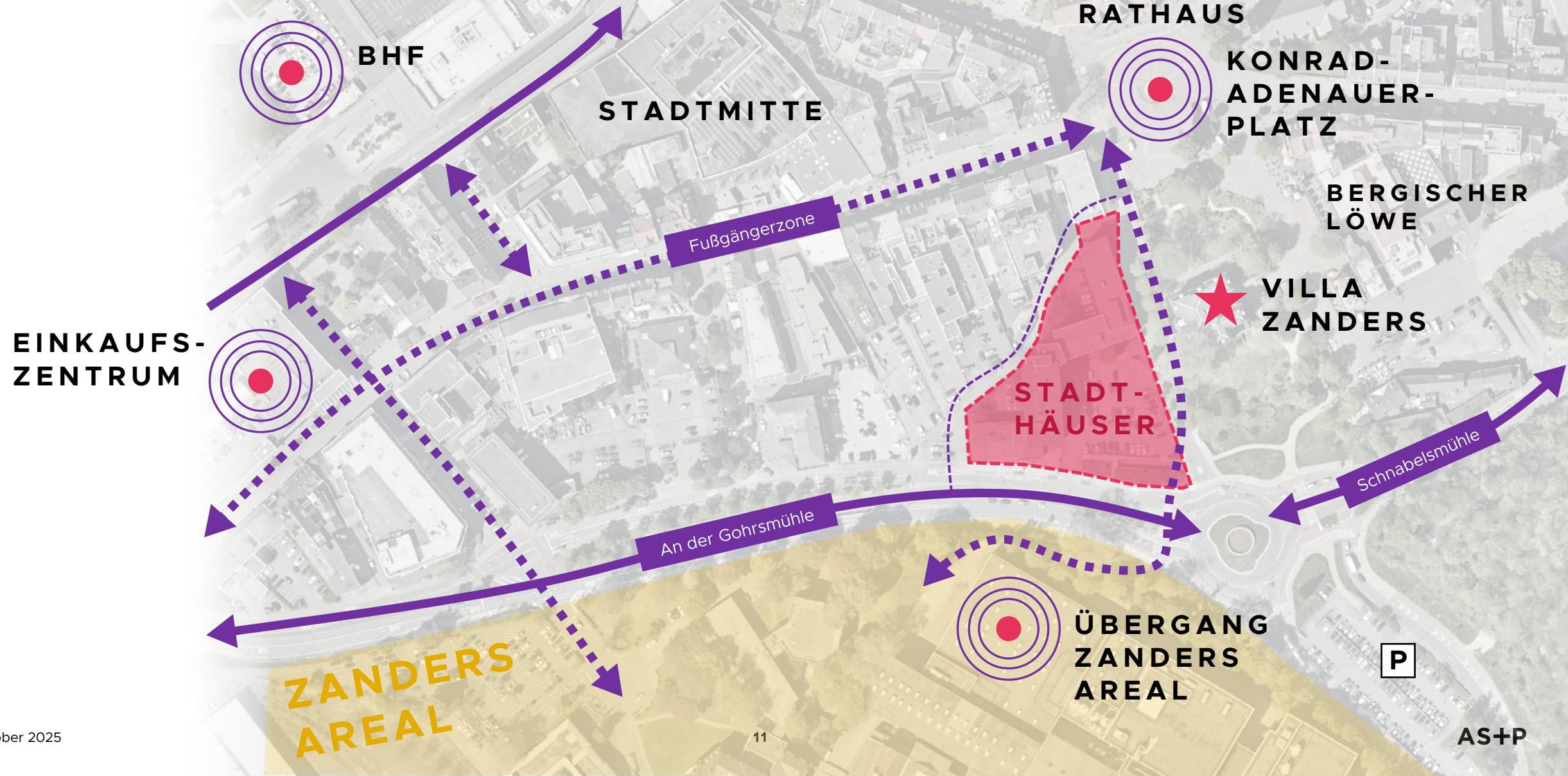
Auch der Übergang vom Kreisverkehr in die Innenstadt bedarf einer Optimierung für den Rad- und Fußverkehr.

Als Nachnutzungen der Stadthäuser beziehungsweise des Standortes wurden im Kontext einer Markt- und Standortanalyse Wohnnutzungen und/oder die Ansiedlung eines Hotels vorgeschlagen. Insbesondere kleinere bezahlbare Appartementwohnungen könnten demzufolge den Wohnungsmarkt in Bergisch Gladbach positiv ergänzen. Mit dem geplanten Bildungsquartier auf dem Zanders Areal vis-à-vis könnten diese Nutzungen einen wichtigen Trittstein in Richtung Innenstadt bilden. Der heutige Parkplatz vor dem Stadthaus-Komplex wurde in die Überlegungen einer Überplanung miteinbezogen. Der Umgang mit vorhandenen Stellplatzbedarfen und die Untersuchung von möglichen Ersatzstandorten obliegen der Stadt und sind nicht Teil dieser Untersuchung.

Im Folgenden sind die wesentlichen Analysethemen dargestellt und Stärken sowie Schwächen identifiziert.



# Lage im näheren Umfeld



# Mobilität

— · Fußgängerzone

···· Fußweg

— Straßen

— Hauptverkehrsweg

|||| Fußgängerüberweg

Parkplatz

Tunnel

— — 30 m Korridor



# Freiraum / Klima

Grün

Fußgängerzone / Plätze

Strunde

belastete Luftleitbahn

Kaltluftabfluss



# Nutzungen

■ Dienstleistung/  
Handel

■ gemischte Nutzung  
mit Wohnen

■ Nahversorgung

■ medizinische  
Einrichtungen

■ öffentliche Nutzung

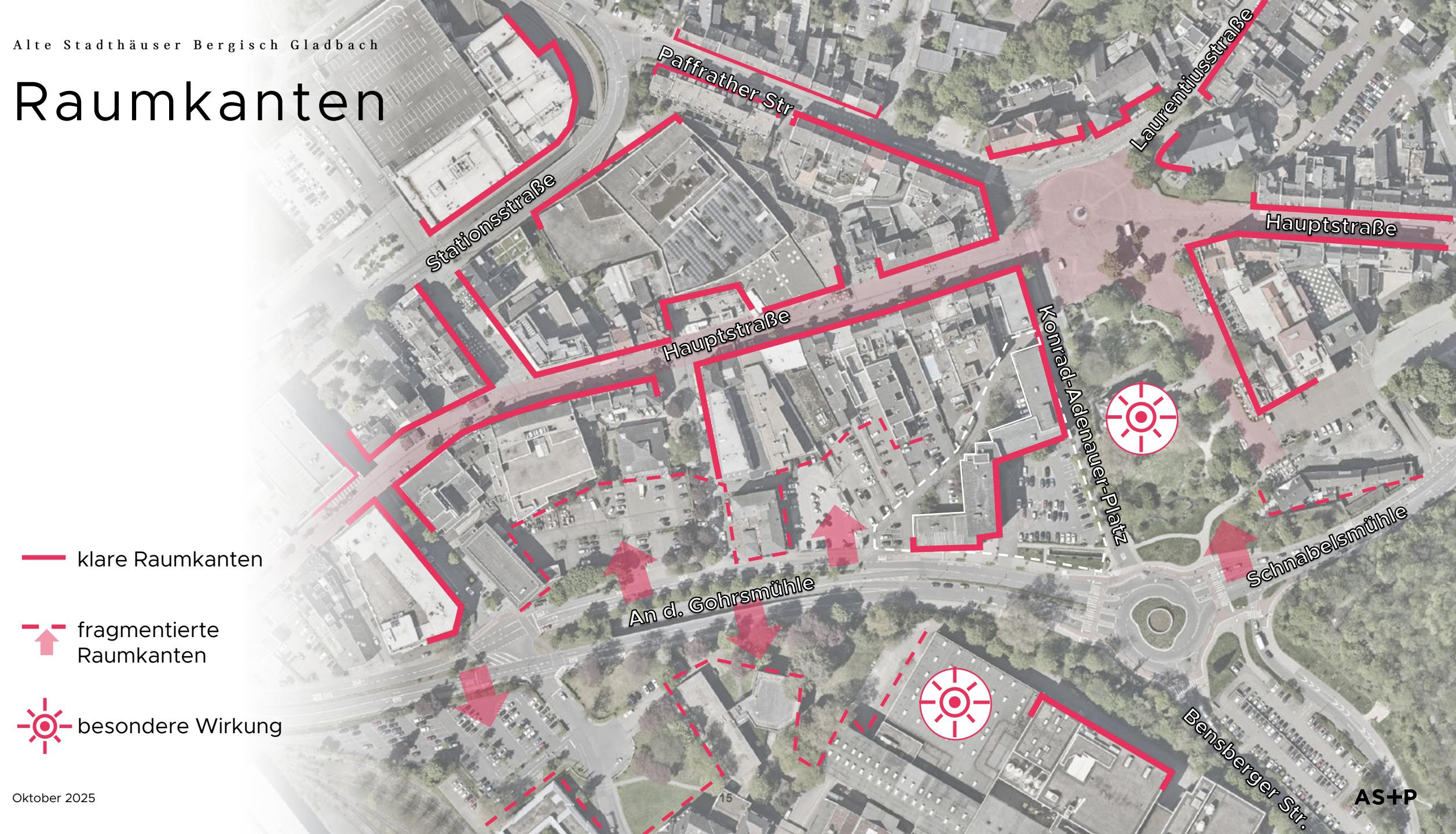


# Raumkanten

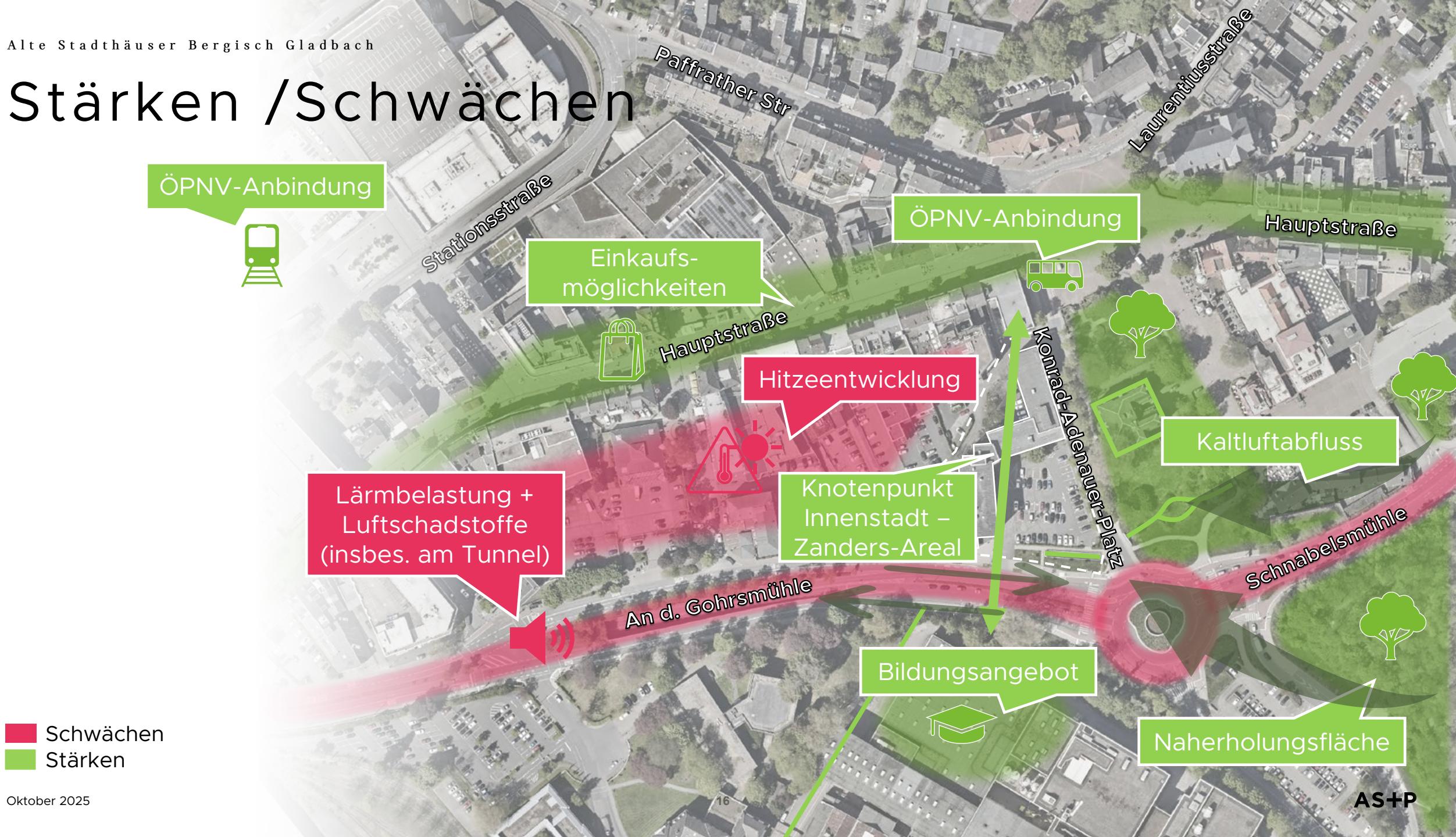
— klare Raumkanten

↑ fragmentierte Raumkanten

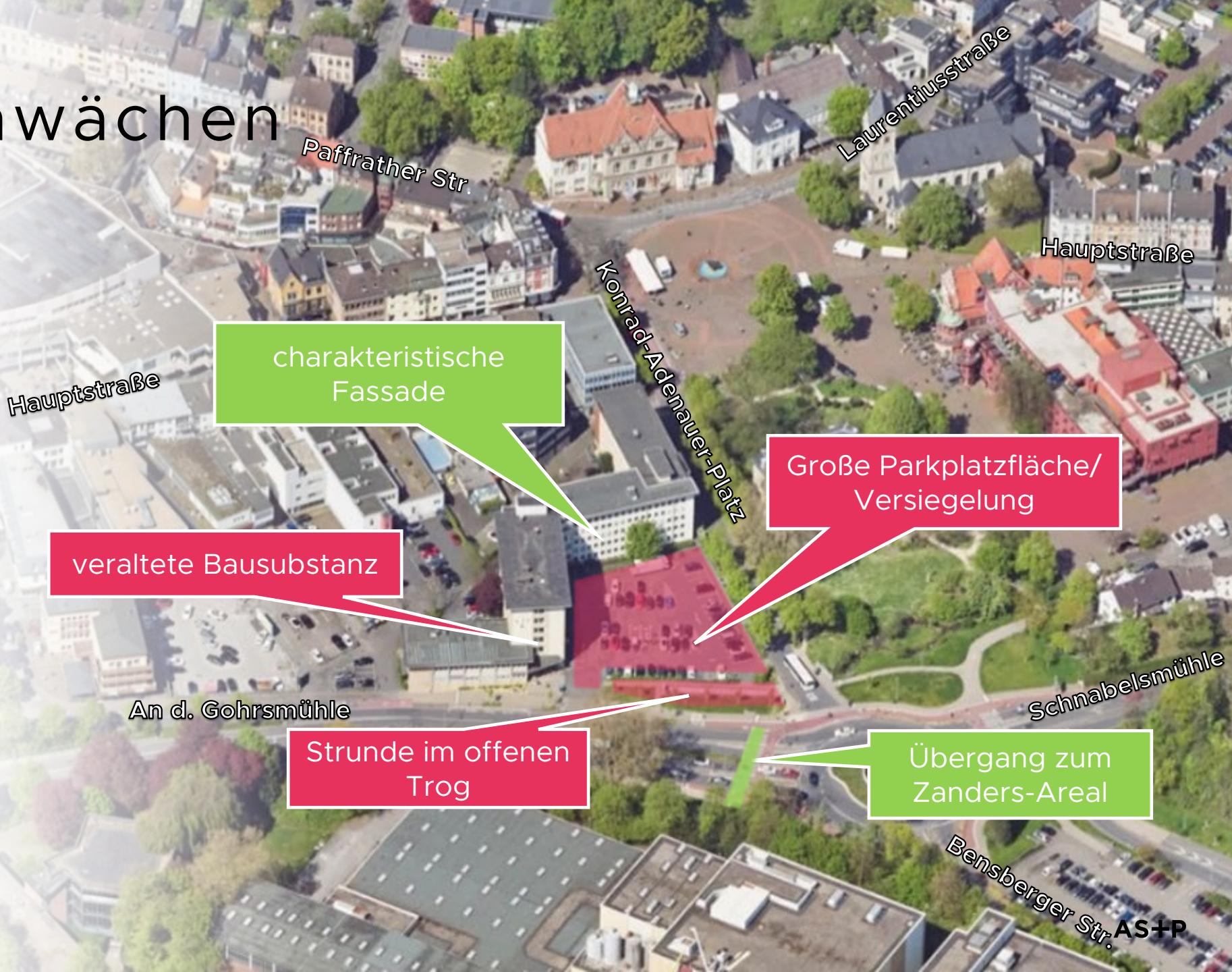
☀️ besondere Wirkung



# Stärken /Schwächen



# Stärken /Schwächen



■ Schwächen  
■ Stärken

Studie Alte Stadthäuser, Bergisch Gladbach

# **Planungsprämissen und Leitlinien**

als wesentliche Erkenntnisse aus der Analyse

# Allgemeine Planungsprinzipien

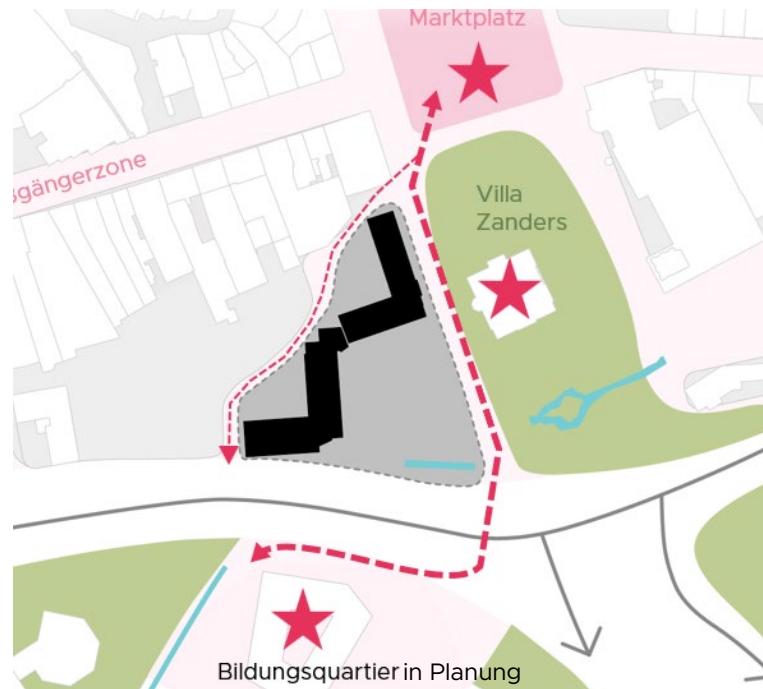
Die Analyse hat ergeben, dass für die städtebauliche Neugestaltung des Grundstücks der Alten Stadthäuser drei Planungsprinzipien wesentlich erscheinen. Sie liegen allen untersuchten Varianten zugrunde:

Zudem sind den Varianten unterschiedliche Lesarten der räumlichen Zusammenhänge vom Marktplatz über die Villa Zanders bis hin zum Zanders Areal zugrunde gelegt.

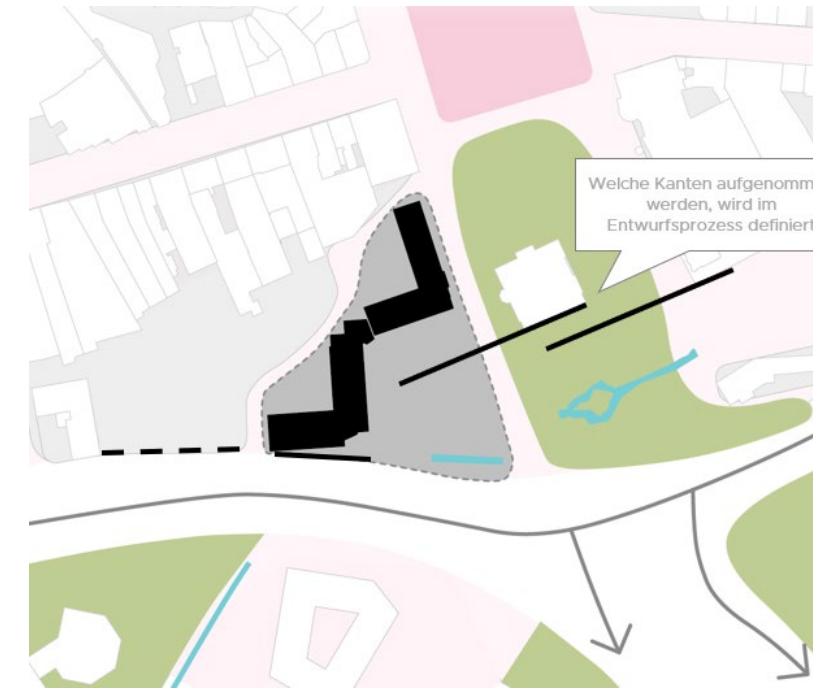
## 1. Der Strunde Raum geben



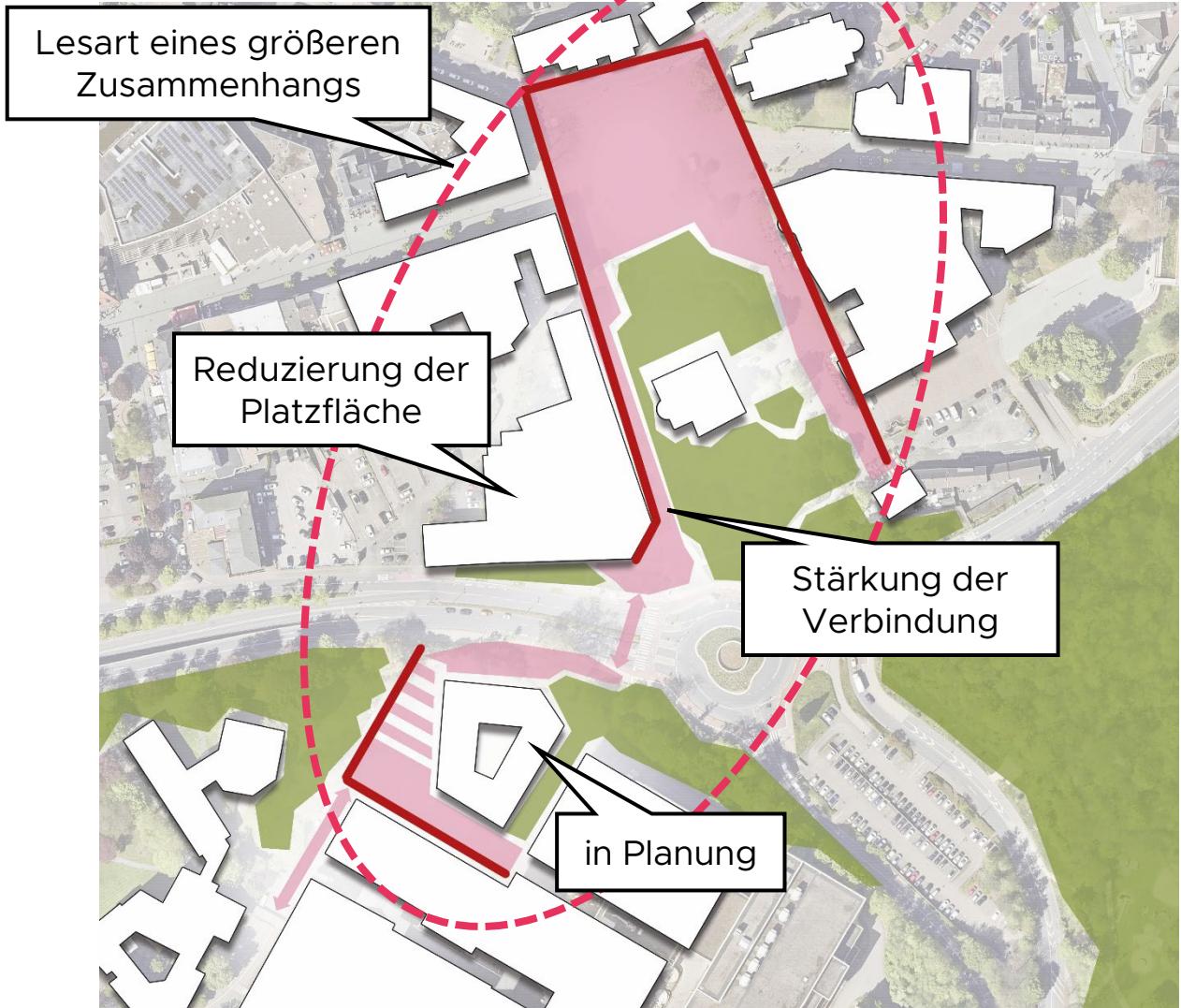
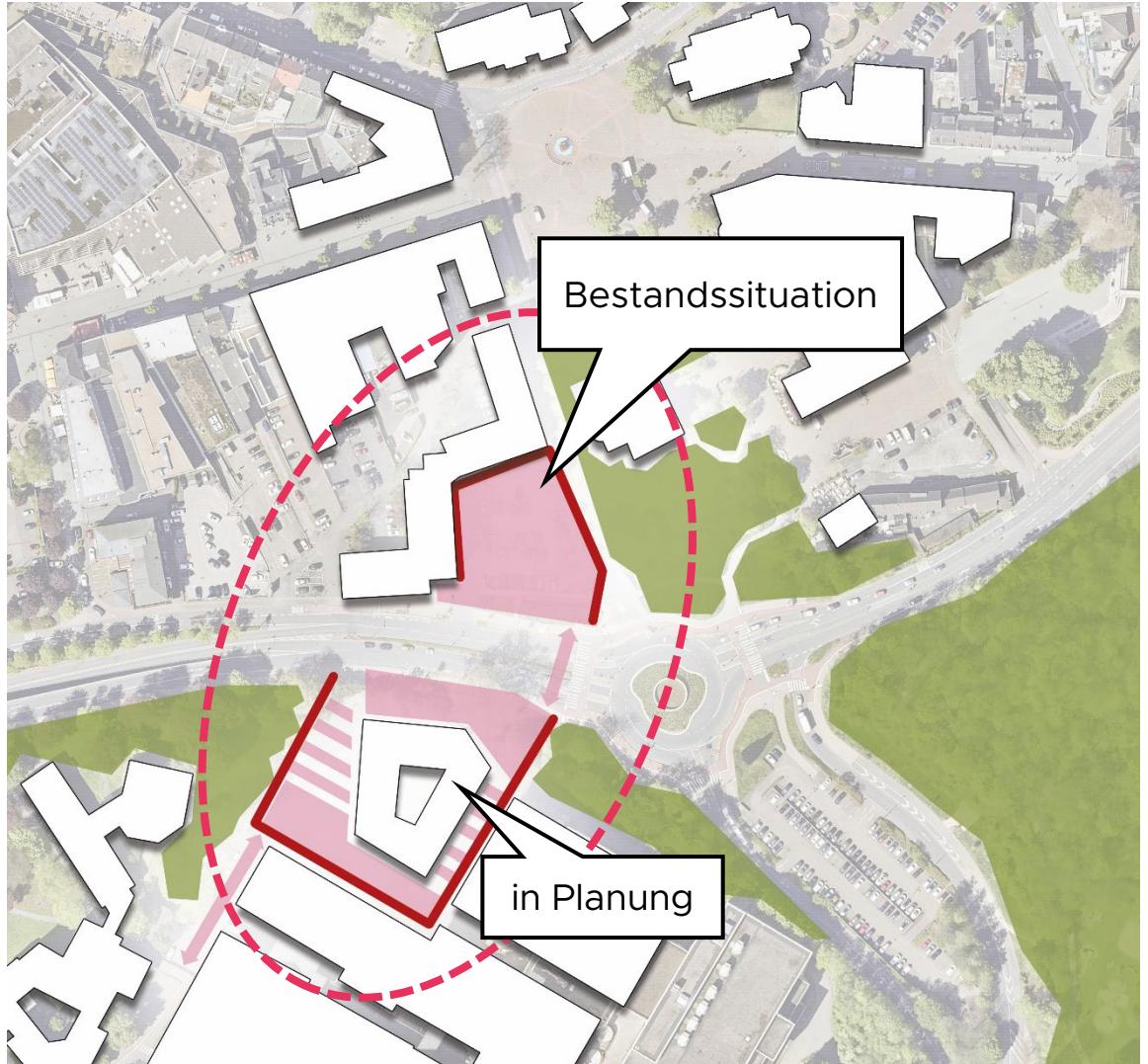
## 2. Verbindungen schaffen und aufwerten



## 3. Raumkanten definieren und Blickbeziehungen stärken



# Allgemeine Planungsprinzipien



Studie Alte Stadthäuser, Bergisch Gladbach

# Sechs Testentwürfe

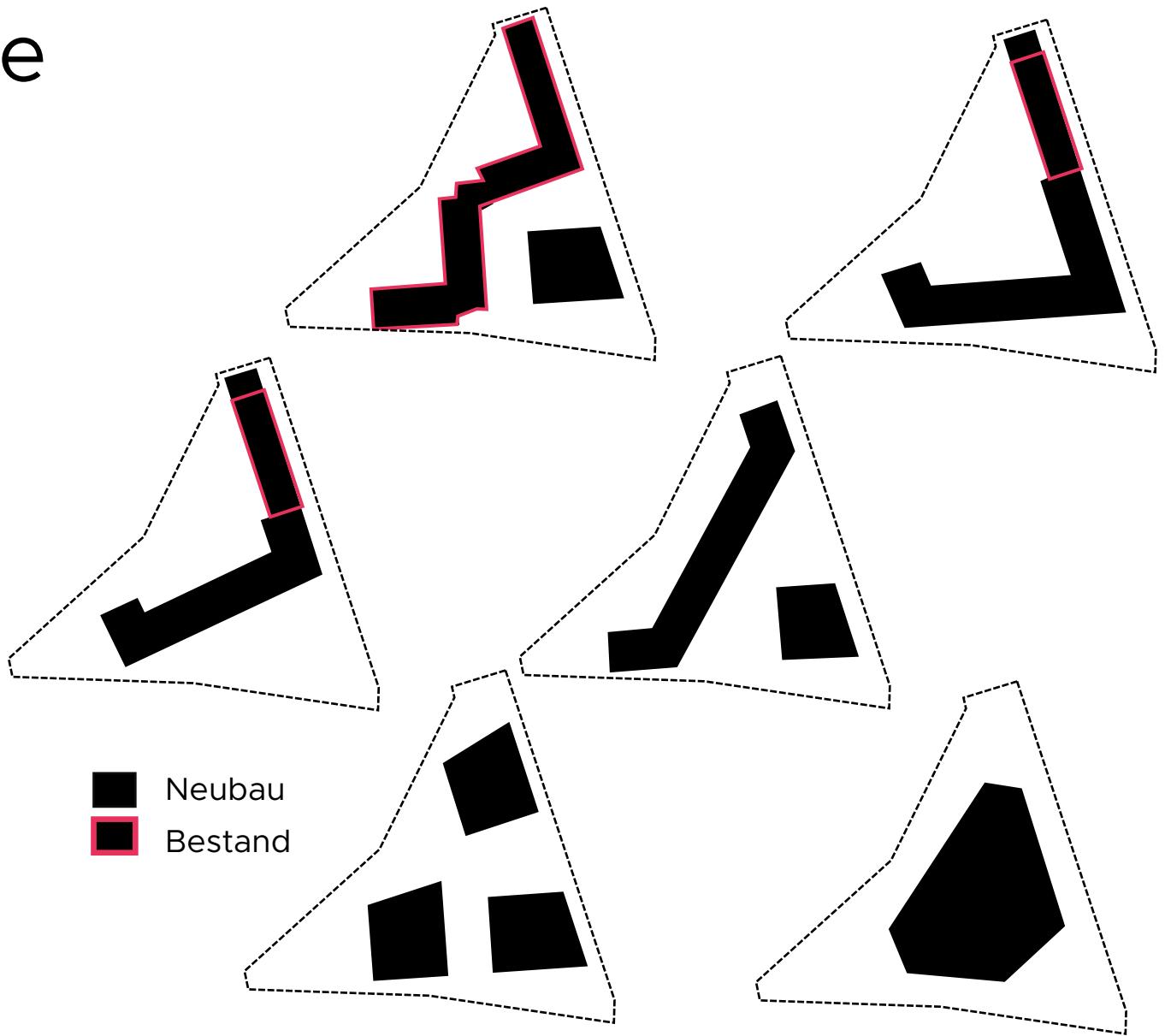
Drei Varianten mit Teilerhalt, drei mit Neubau

- Leitidee pro Entwurf
- Testentwurf mit BGF
- 3D-Volumenmodell

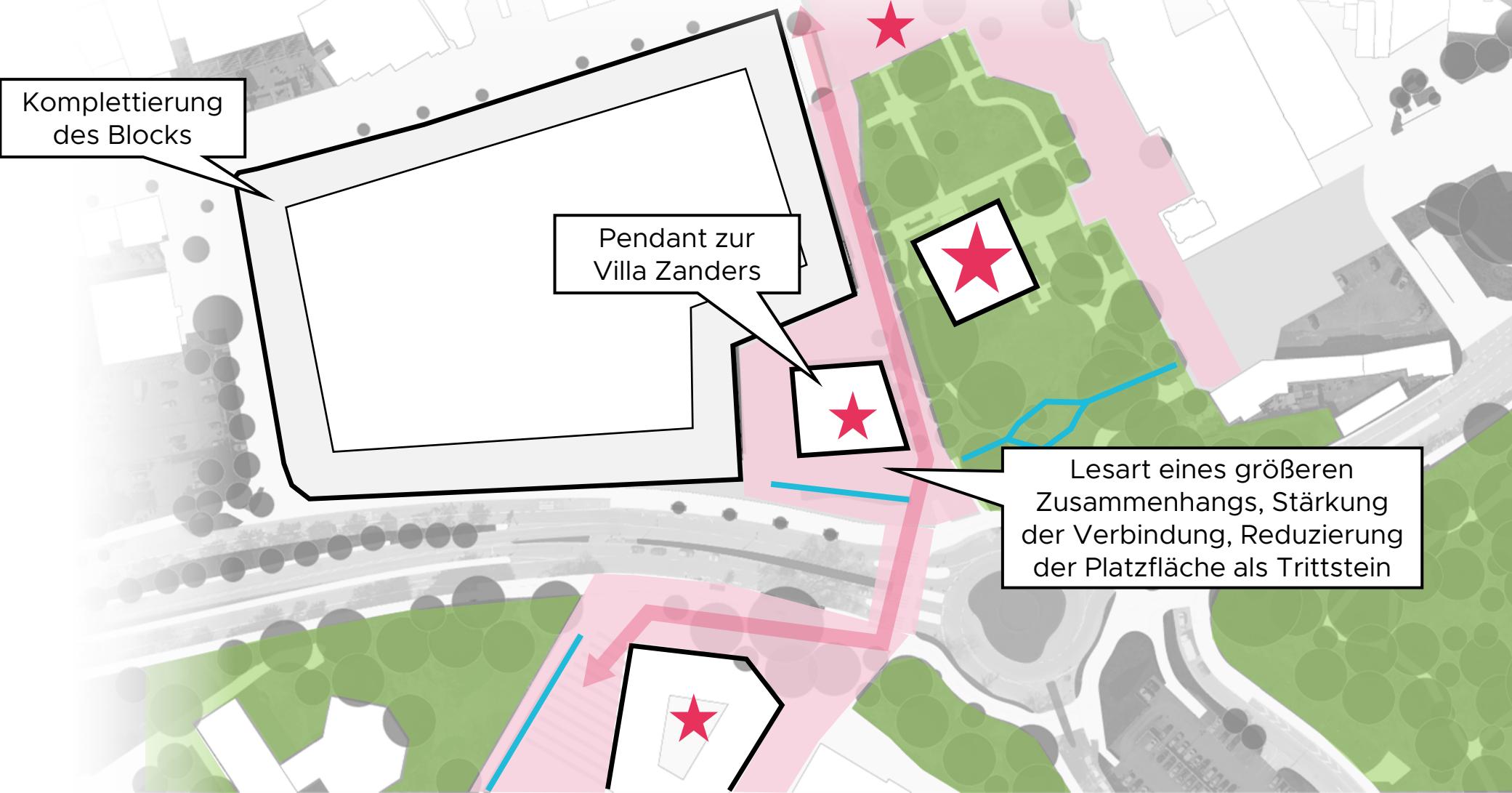
# Sechs städtebauliche Testentwürfe

Die Testentwürfe zeigen unterschiedliche städtebauliche Konfigurationen als schematische Skizzen mit und ohne Bestandserhalt auf. Neben einer möglichen Integration von Bestandselementen geht es dabei vor allem um die Prüfung folgender Fragestellungen:

- Welche Raumkante wird zum Kreisel Schnabelsmühle / der Straße an der Gohrsmühle hin ausgebildet?
- Wie wird mit der beengten Situation Richtung Konrad-Adenauer-Platz umgegangen?
- Wie wird eine offengelegte Strunde in den Entwurf integriert?
- Wie ist das Verhältnis von Gebäude zu Freiraum?
- Wie wird der Übergang zur Villa Zanders gestaltet? Welche Höhen sind vorstellbar?
- Ist das Areal möglicherweise in mehrere Grundstücke unterteilbar?
- Wie kann bestmöglich auf die Herausforderungen am Standort (Lärm, Hitze, Starkregen) reagiert werden?



# 1 Konzeptidee: Trittsteine

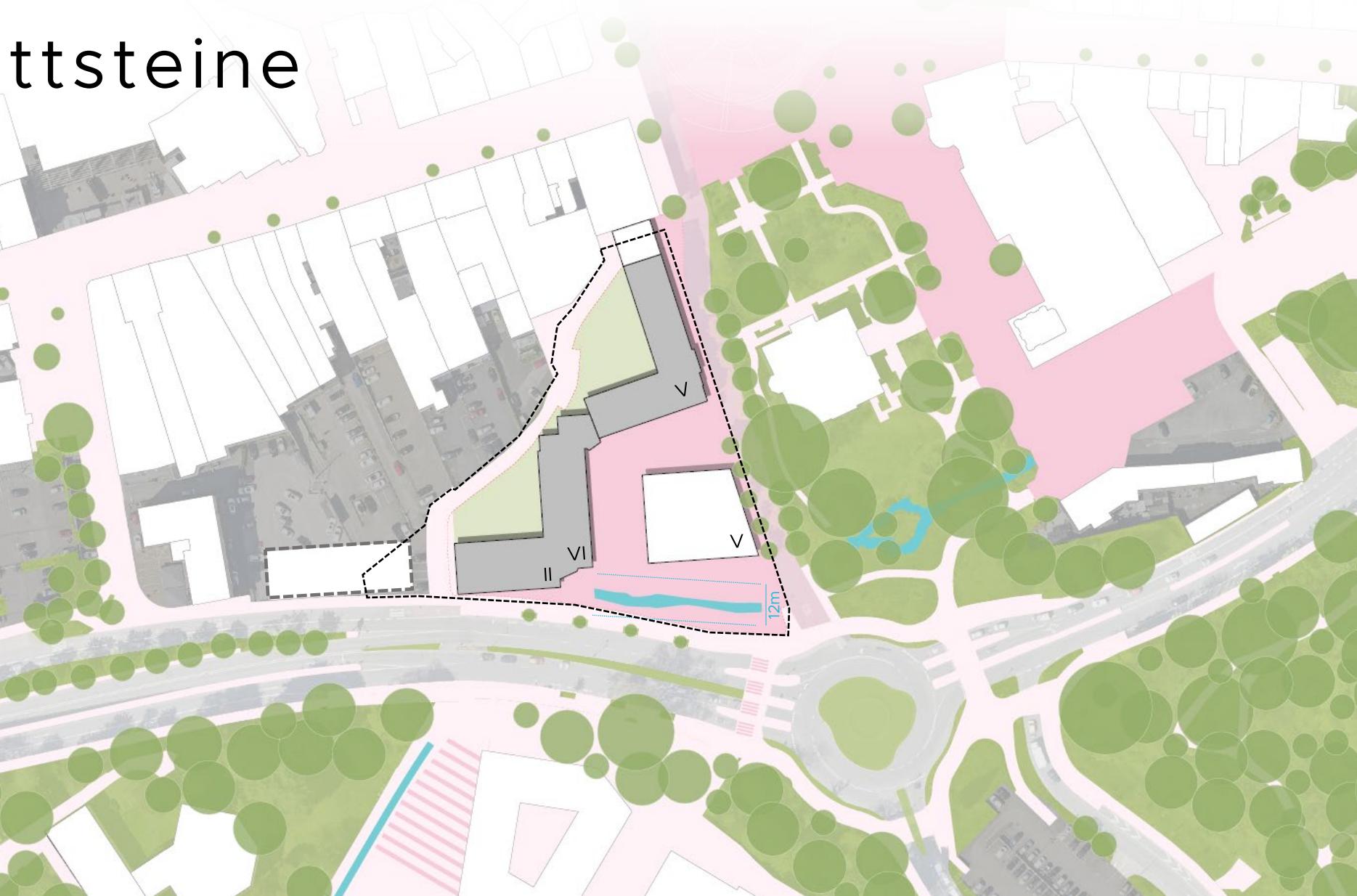


# 1 Skizze: Trittsteine

- Reduzierung der Platzfläche als Trittstein zwischen Konrad-Adenauer-Platz und dem geplanten Bildungsquartier
- Bestandserhalt aller Gebäudeteile
- Pendant zur Villa Zanders
- urbane Strunde
- weitere mögliche städtebauliche Ergänzung des Blocks entlang der Straße An der Gohrsmühle

BGF: ca. 11.400 m<sup>2</sup>

 Neubau  
 Bestand

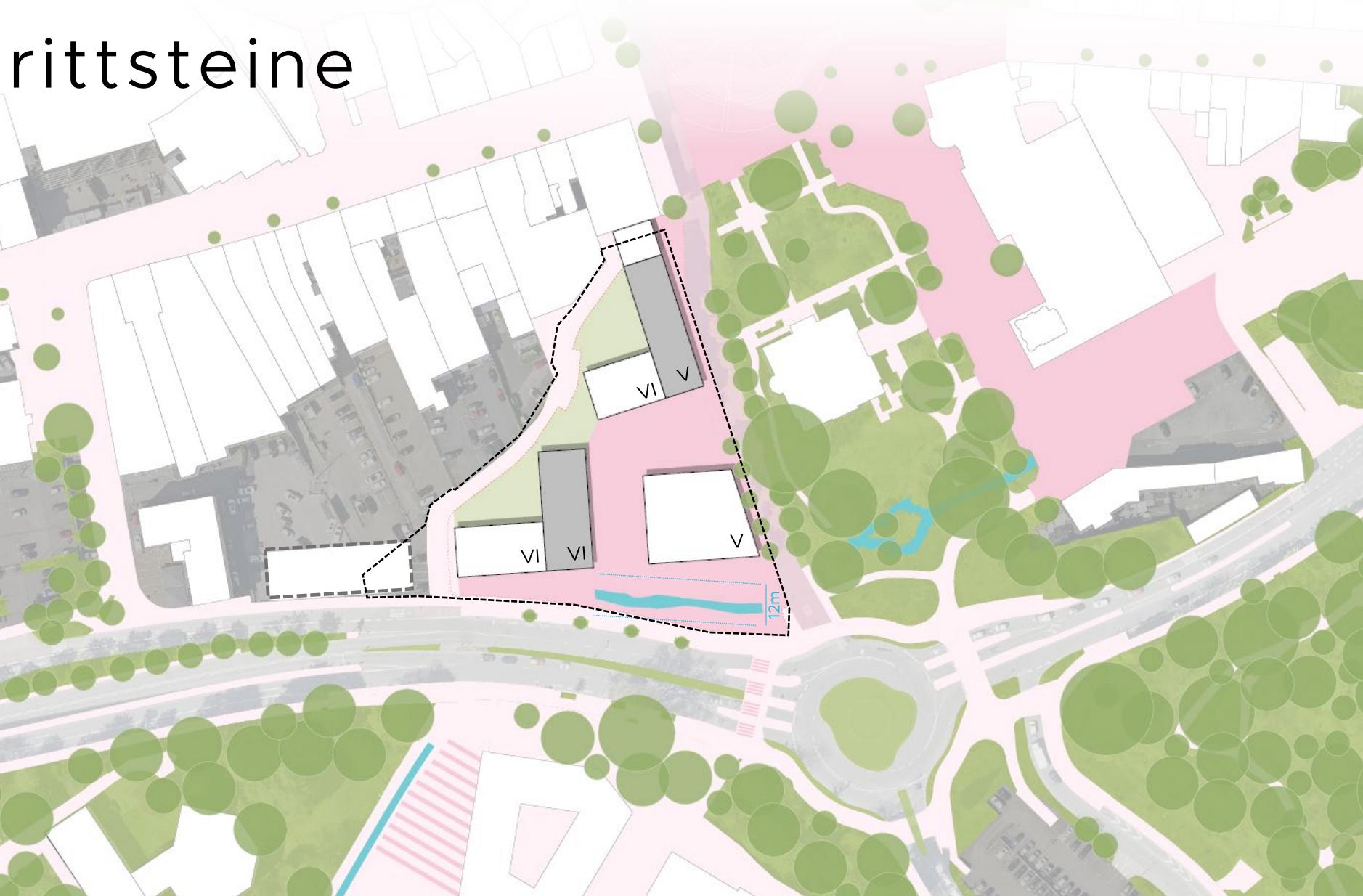


# 1.1 Skizze: Trittsteine

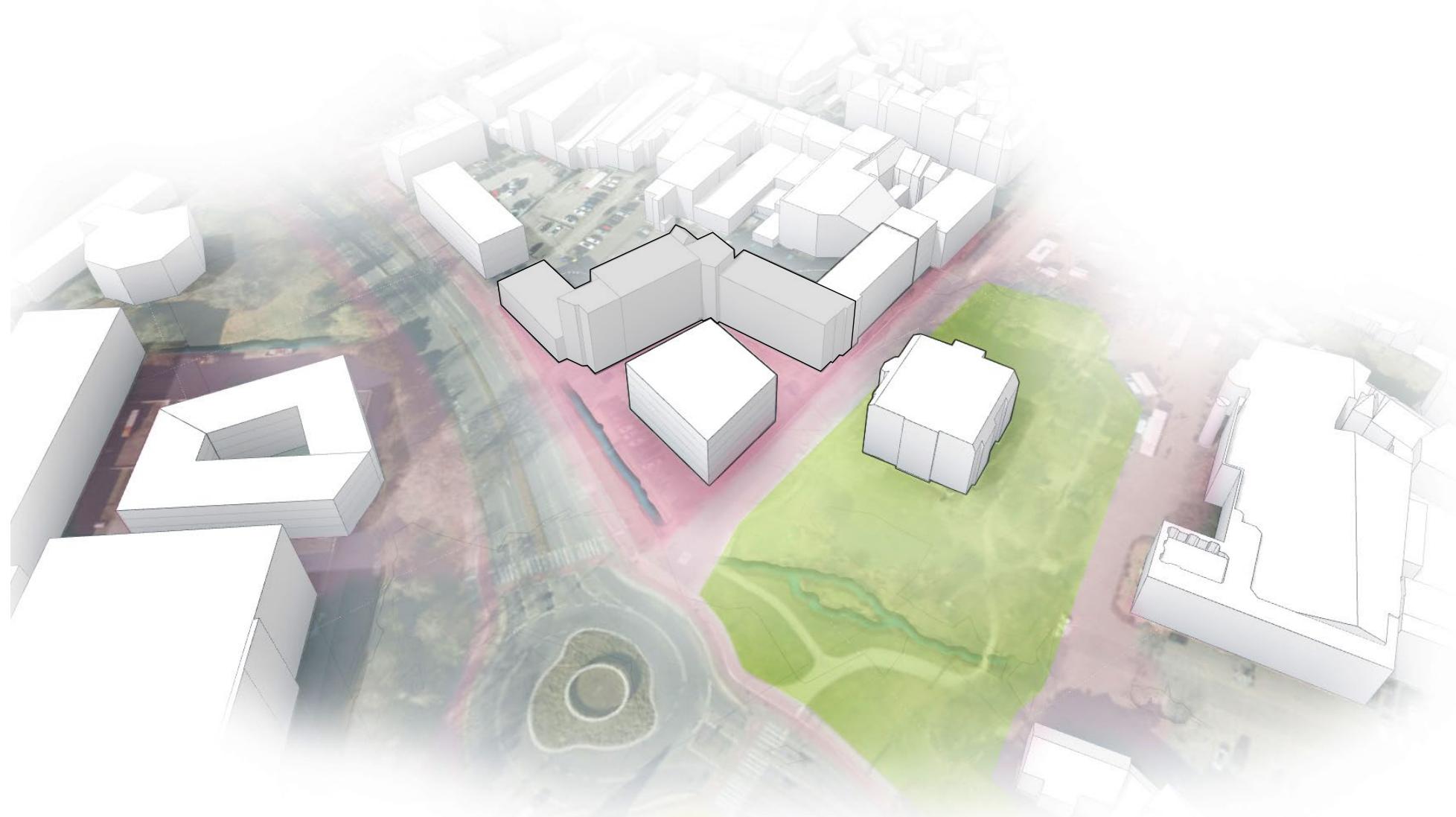
- Bestandserhalt zweier Gebäudeteile

BGF: ca. 12.200 m<sup>2</sup>

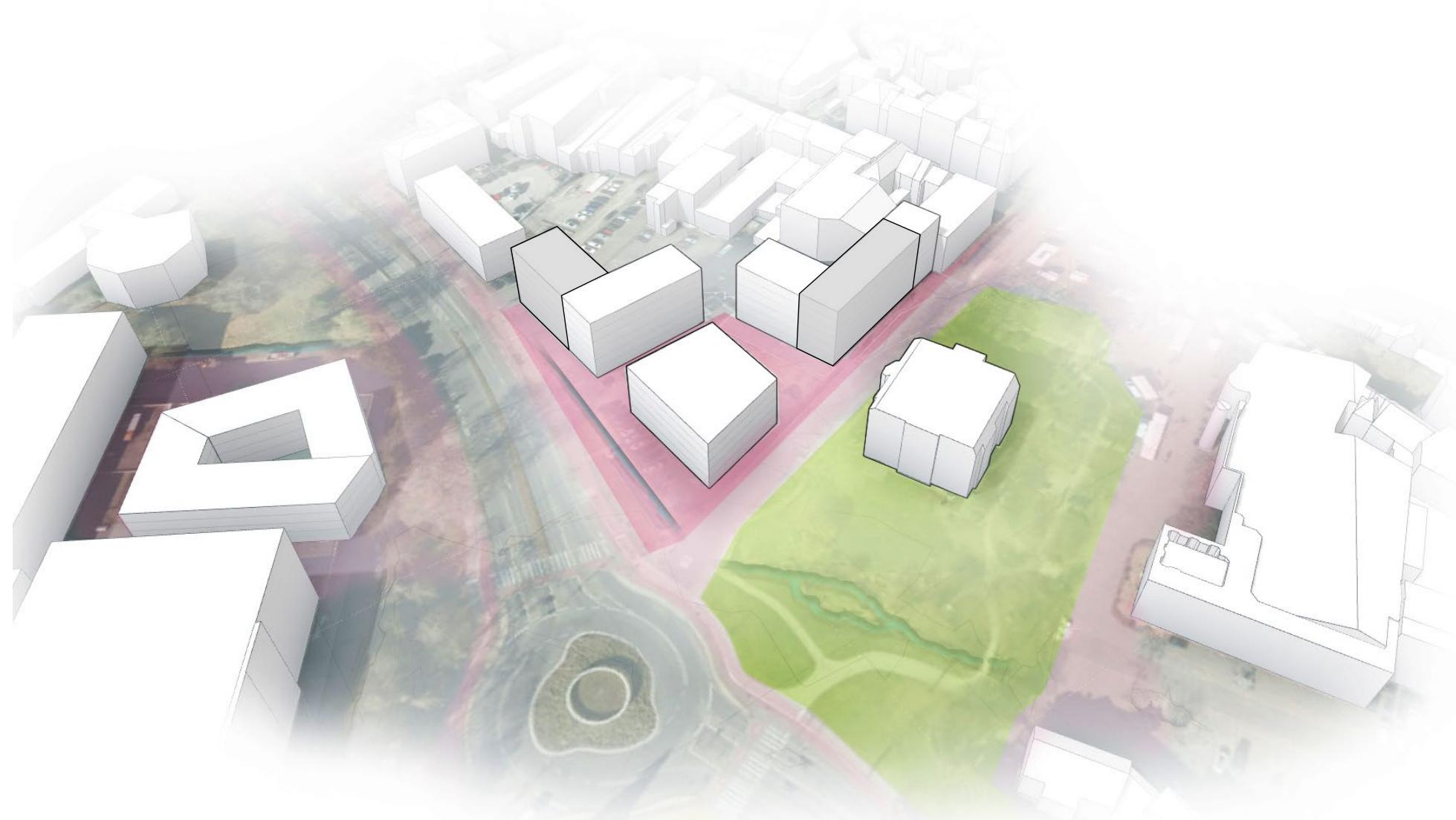
- Neubau
- Bestand



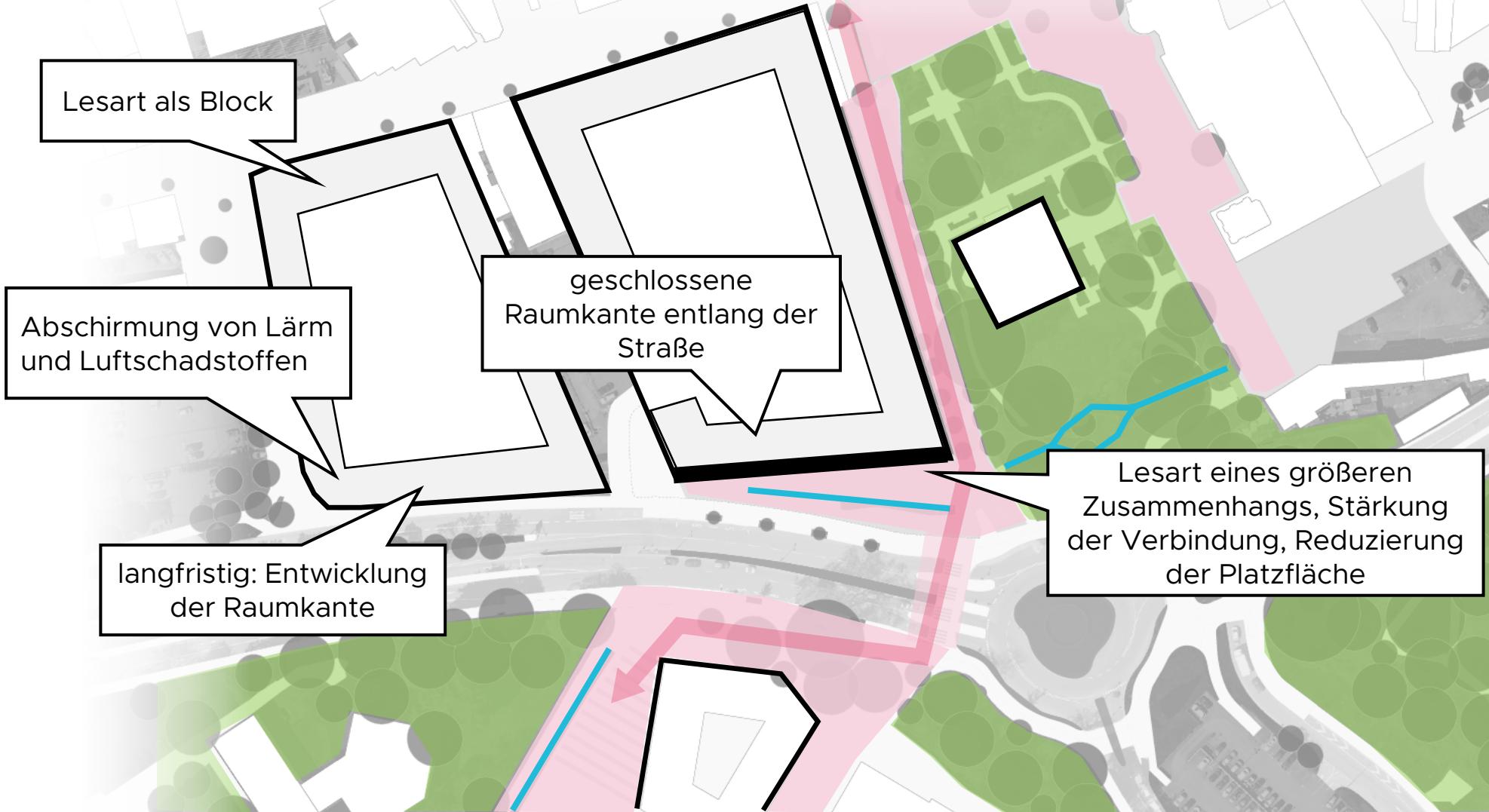
# 1 Volumen: Trittsteine



# 1.1 Volumen: Trittsteine



## 2 Konzeptidee: KLARE KANTE

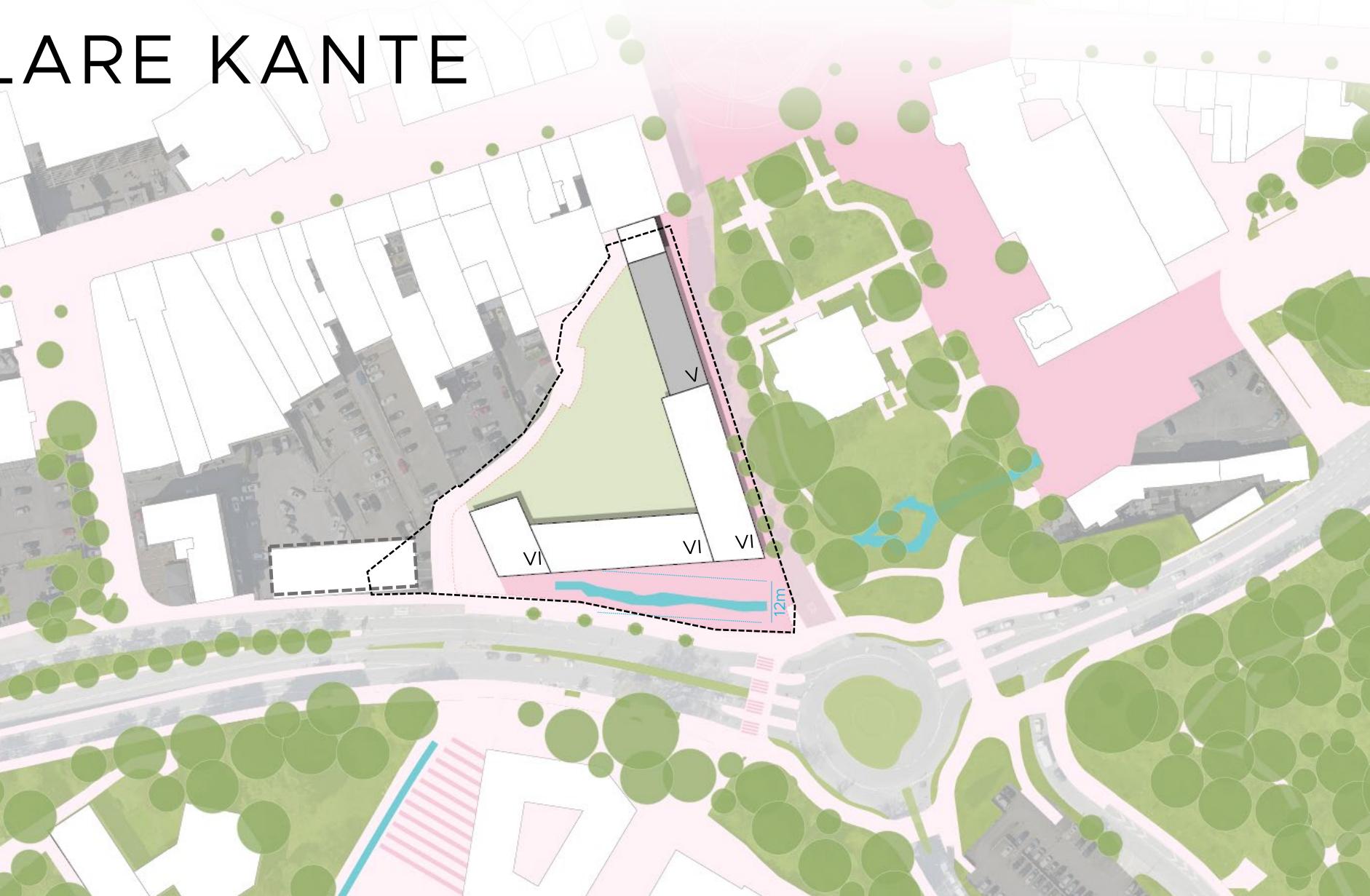


## 2 Skizze: KLARE KANTE

- Schaffung einer klaren baulichen Kante zur Straße
- Entstehung eines Innenhofs mit Aufenthaltsqualität
- Bestandserhalt eines Gebäudeteils
- urbane Strunde

BGF: ca. 12.900 m<sup>2</sup>

- Neubau
- Bestand

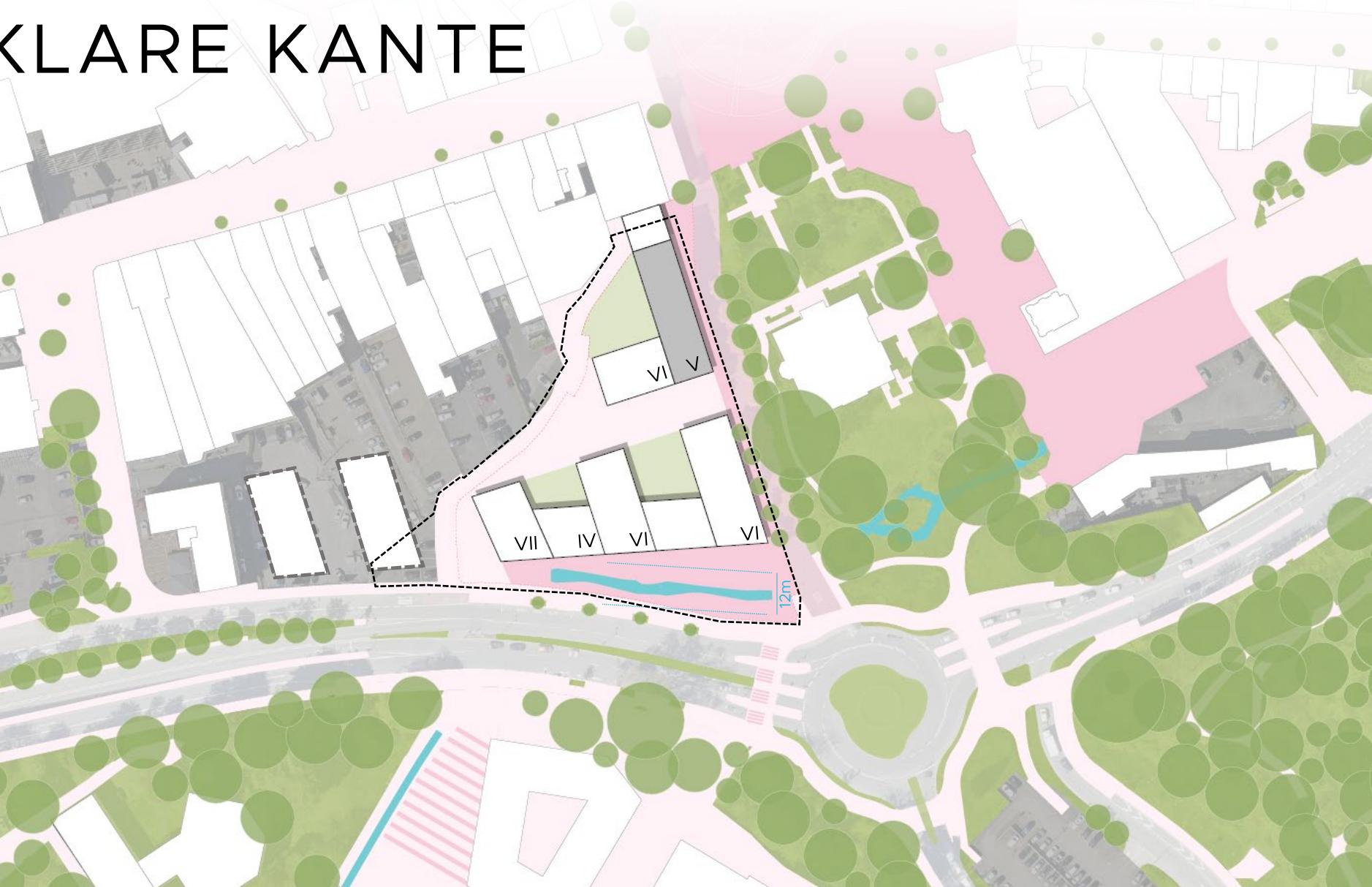


## 2.1 Skizze: KLARE KANTE

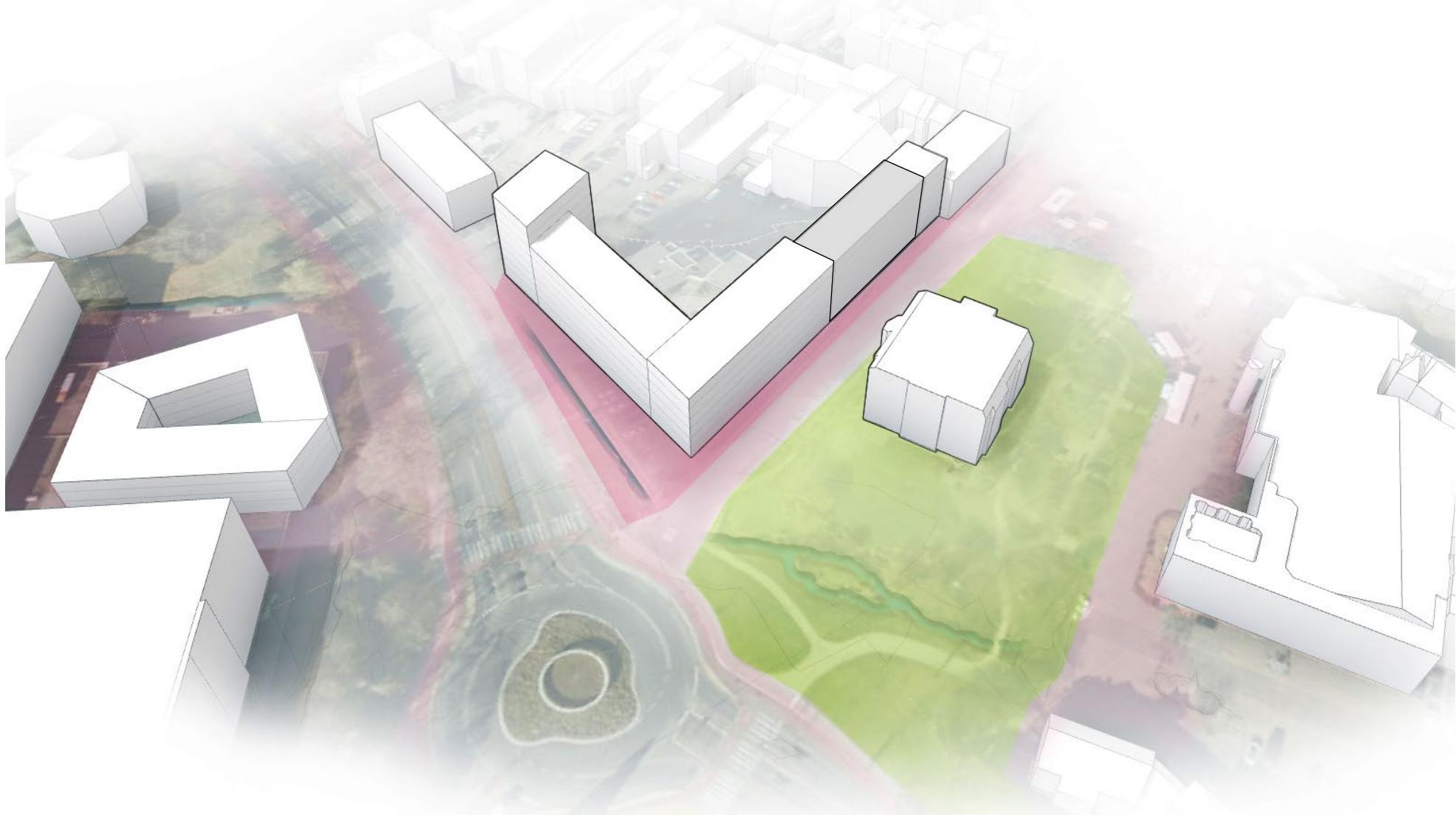
- Höhenspiel der vertikalen Gebäude betont die Rhythmisik entlang des Straßenraums
- Entstehung von kleineren introvertierten Innenhöfen
- mögliche Fortsetzung der städtebaulichen Figur im Block entlang der Straße An der Gohrsmühle

BGF: ca. 13.900 m<sup>2</sup>

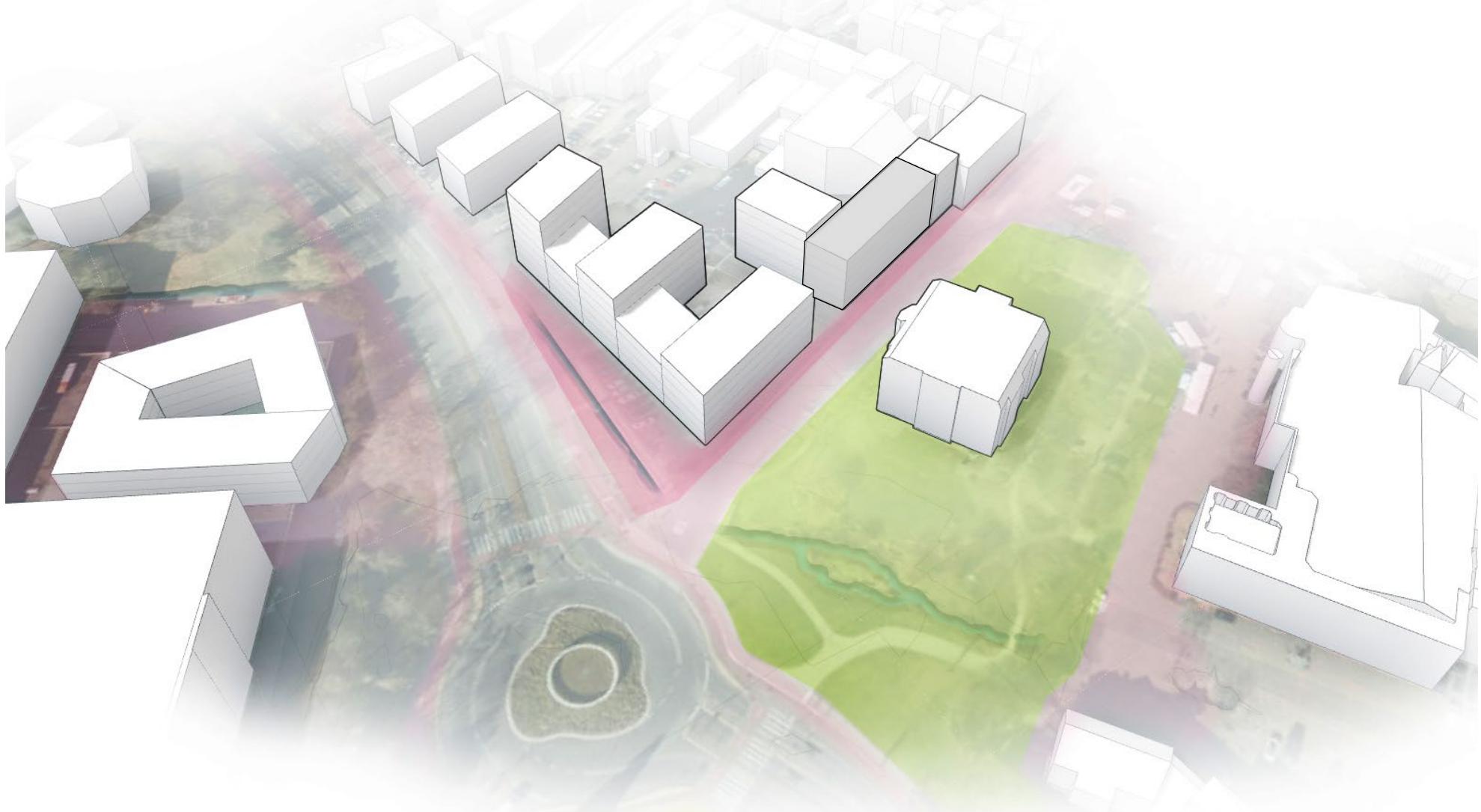
- Neubau
- Bestand



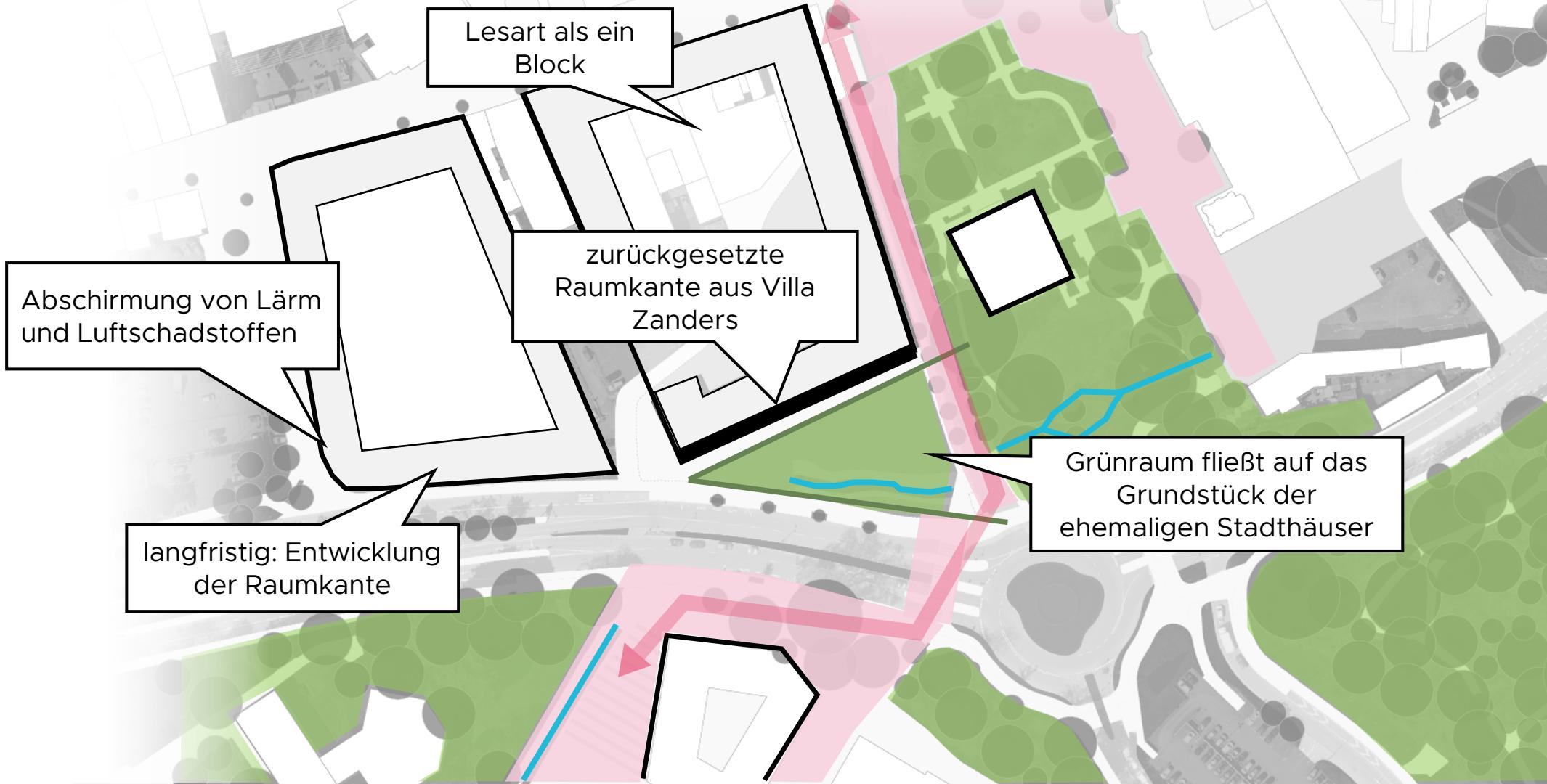
# 2 Volumen: KLARE KANTE



## 2.1 Volumen: KLARE KANTE



# 3 Konzeptidee: FOKUS GRÜNRAUM

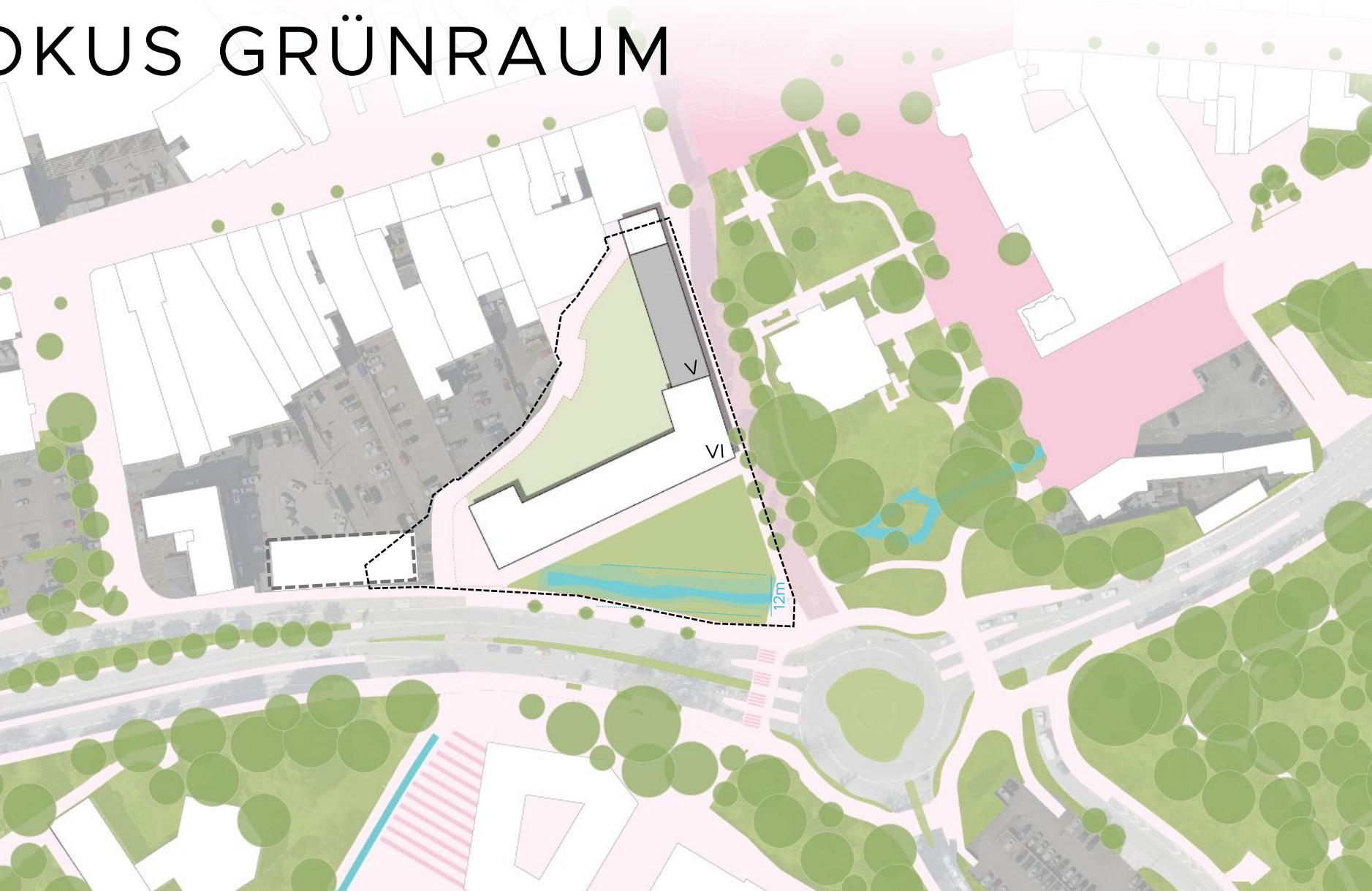


# 3 Skizze: FOKUS GRÜNRAUM

- Schaffung einer zurückgesetzten baulichen Kante, die den Grünraum einfließen lässt und die Villa Zanders inszeniert
- Entstehung eines Innenhofs mit Aufenthaltsqualität
- Erhalt eines bestehenden Gebäudeteils möglich
- naturnahe Strunde

BGF: ca. 10.600 m<sup>2</sup>

- Neubau
- Bestand

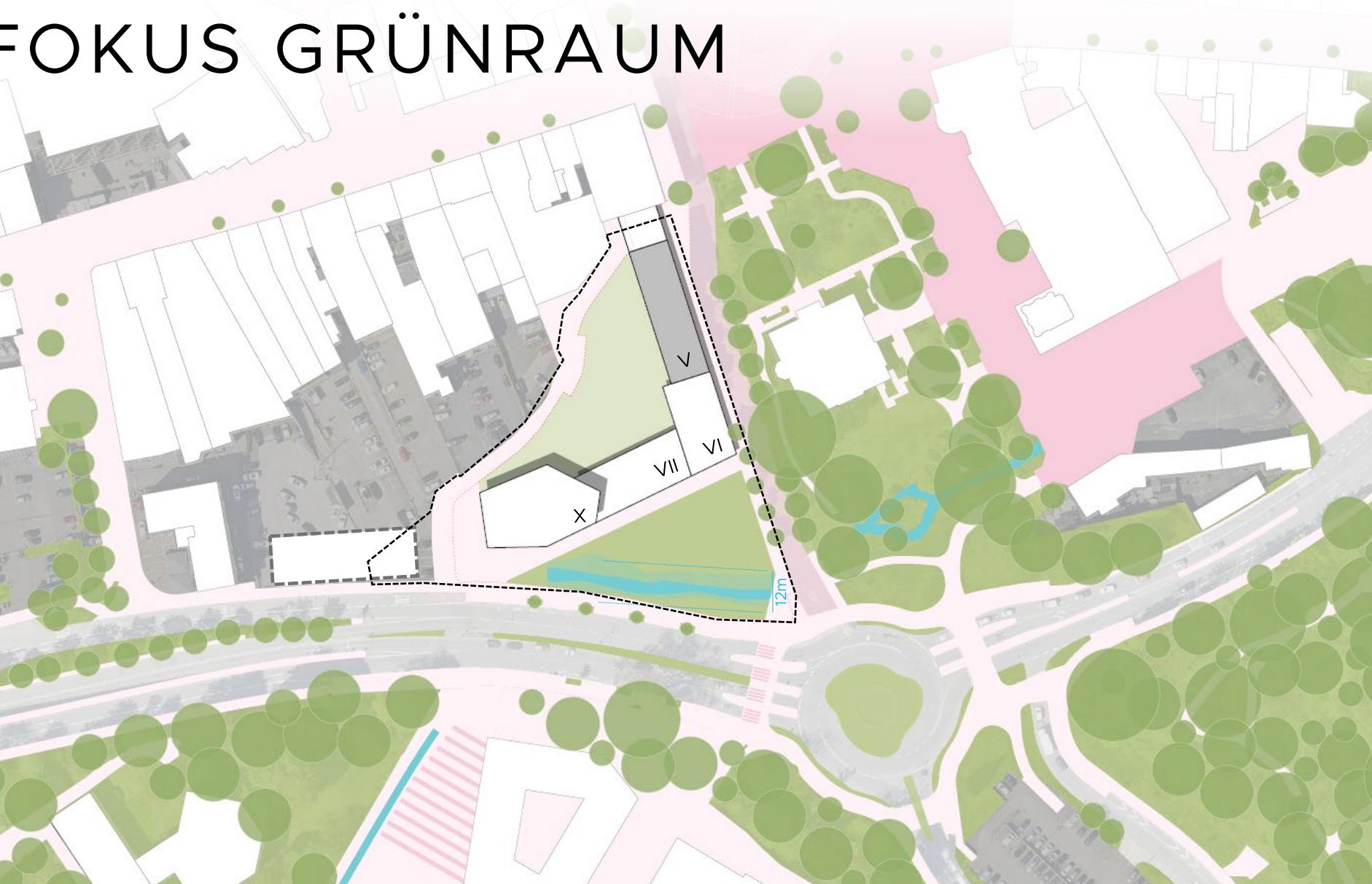


# 3.1 Skizze: FOKUS GRÜNRAUM

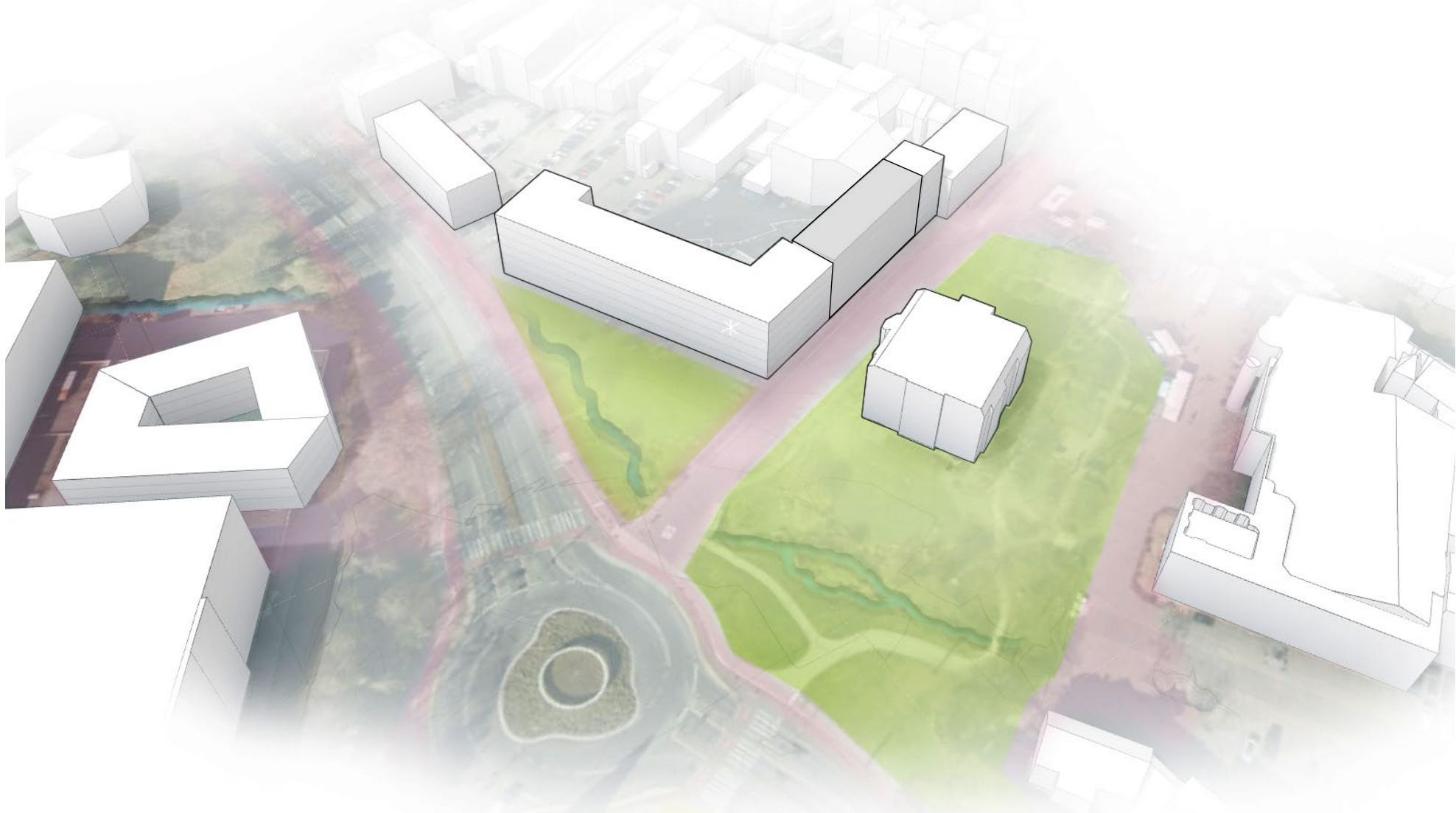
- Hochpunkt in der Blickachse des Bildungsquartiers

BGF: 13.800 m<sup>2</sup>

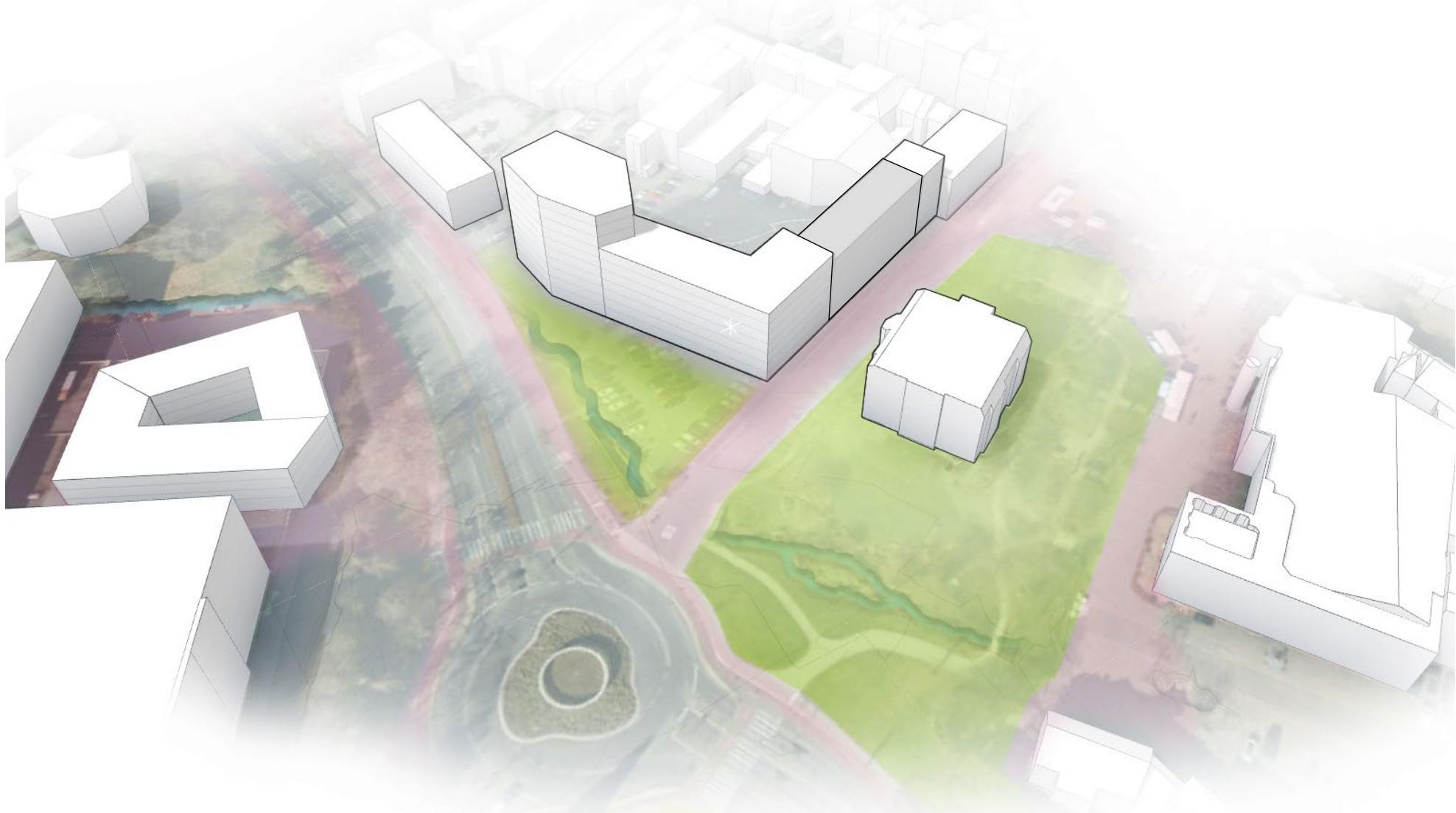
- Neubau
- Bestand



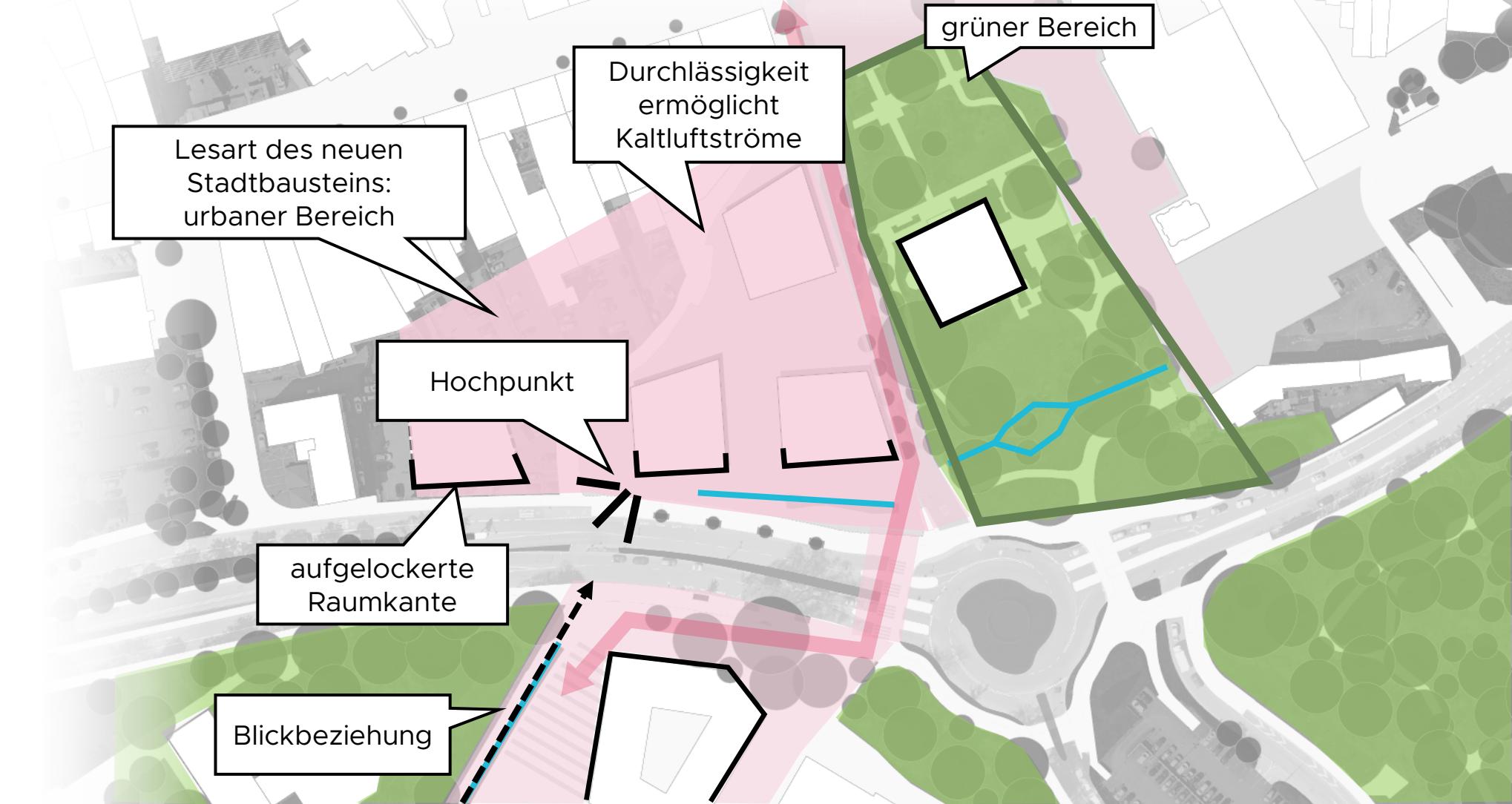
# 3 Volumen: FOKUS GRÜNRAUM



# 3.1 Volumen: FOKUS GRÜNRAUM



# 4 Konzeptidee: ZANDERS PUNKTE

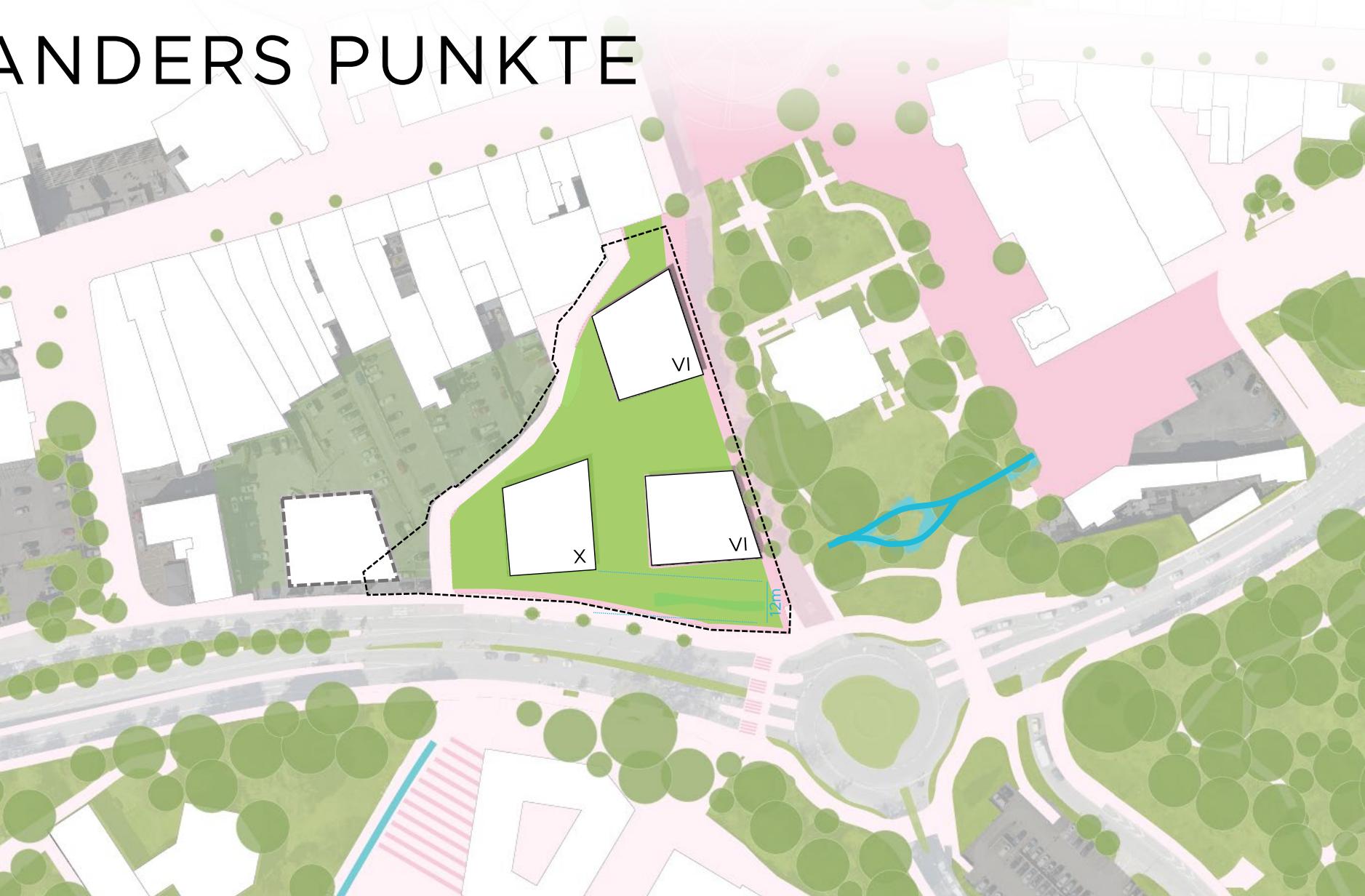


# 4 Skizze: ZANDERS PUNKTE

- Das Motiv der Villa Zanders wird weiterentwickelt und es entstehen neue Stadtraumtypen
- Hochpunkt in der Sichtachse des Zanders-Areals
- Rückbau der Bestandsgebäude
- urbane Strunde

BGF: ca. 15.500 m<sup>2</sup>

- Neubau
- Bestand



# 4 Volumen: ZANDERS PUNKTE



# 5 Konzeptidee: STARKER RÜCKEN

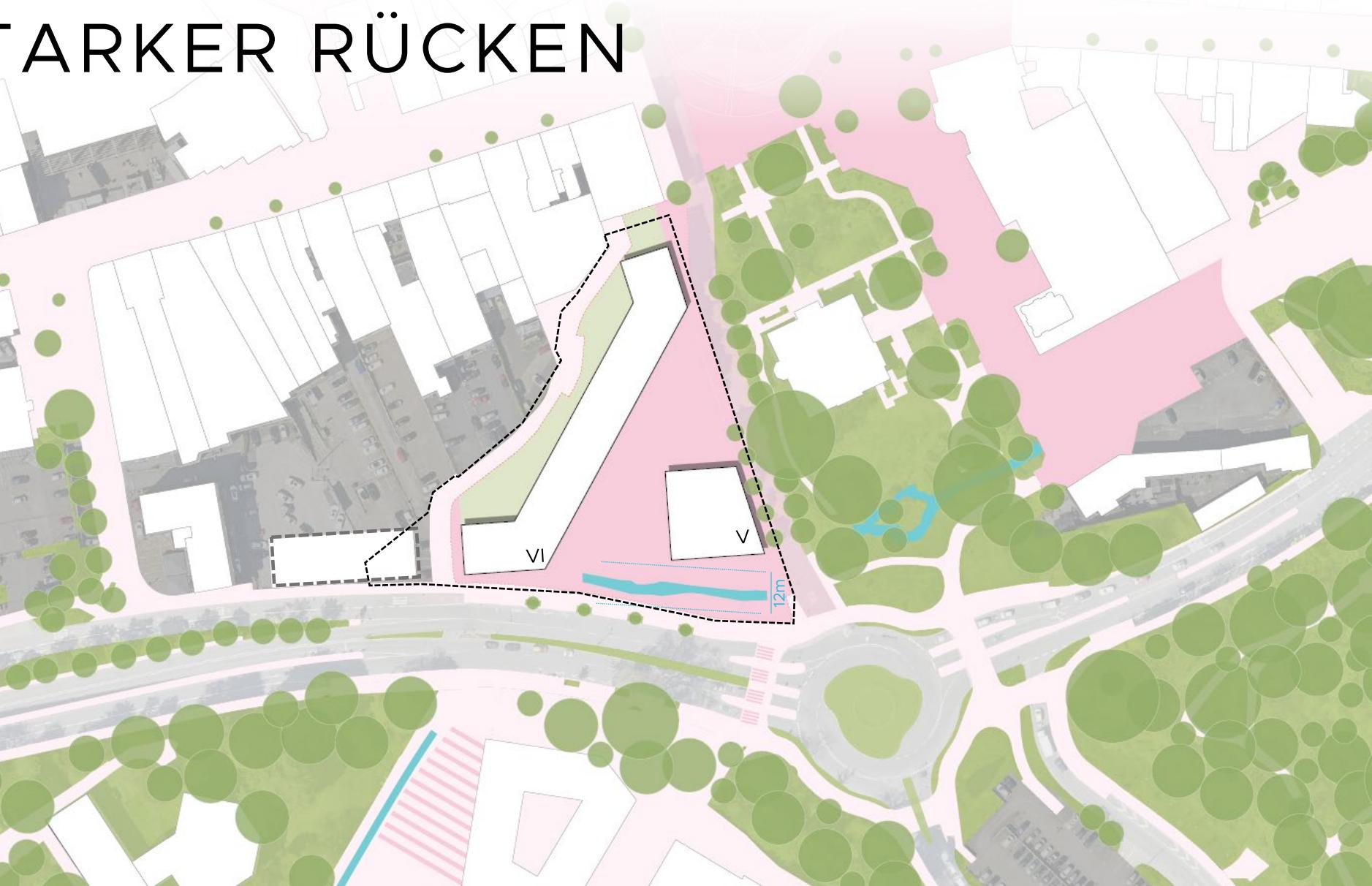


# 5 Skizze: STARKER RÜCKEN

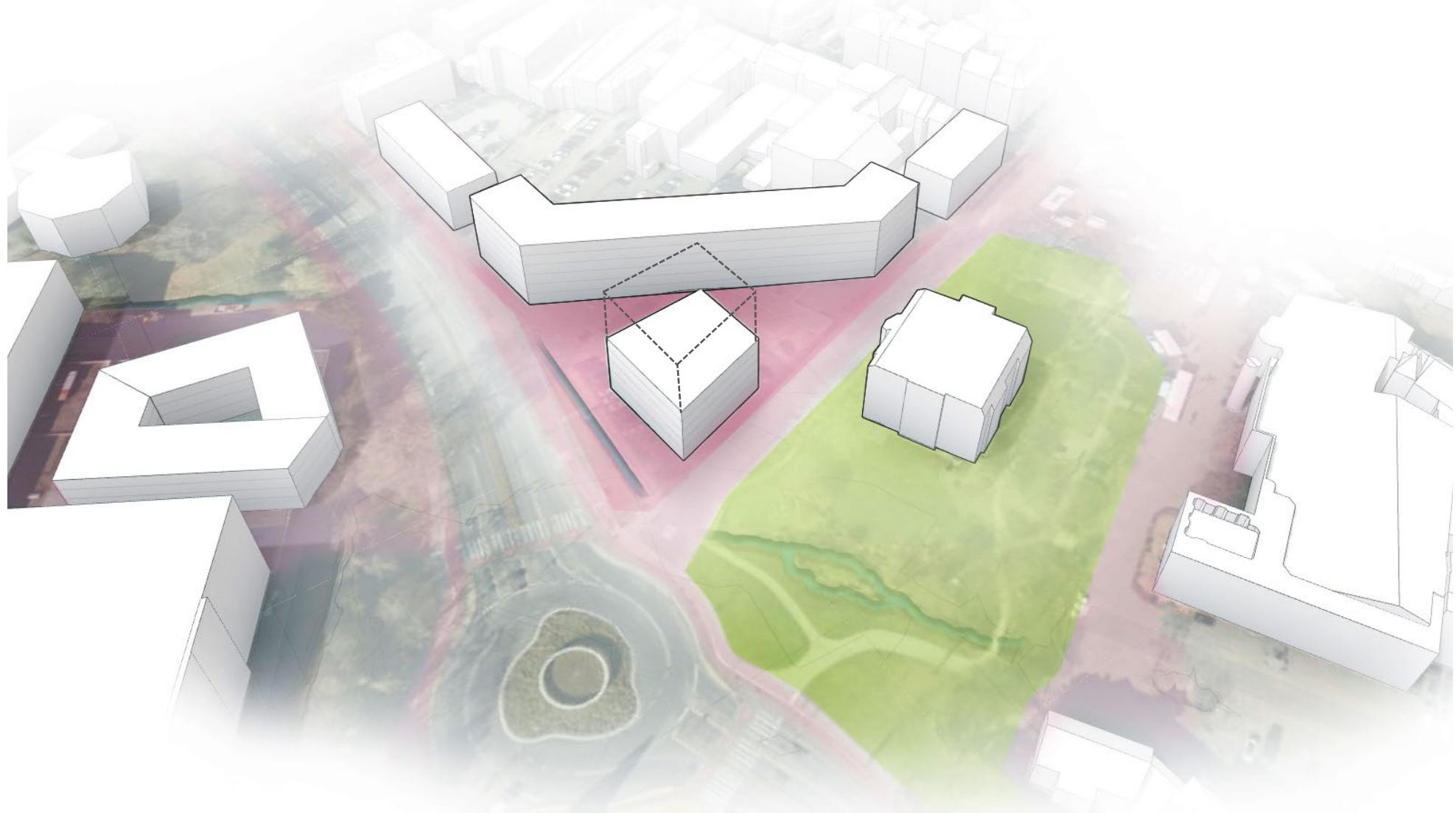
- Bildung eines starken Rückens gegenüber dem städtebaulich undefinierten Bereich
- Punktgebäude als Pendant zu Villa Zanders
- Rückbau der Bestandsgebäude
- urbane Strunde

BGF: ca. 12.200 m<sup>2</sup>

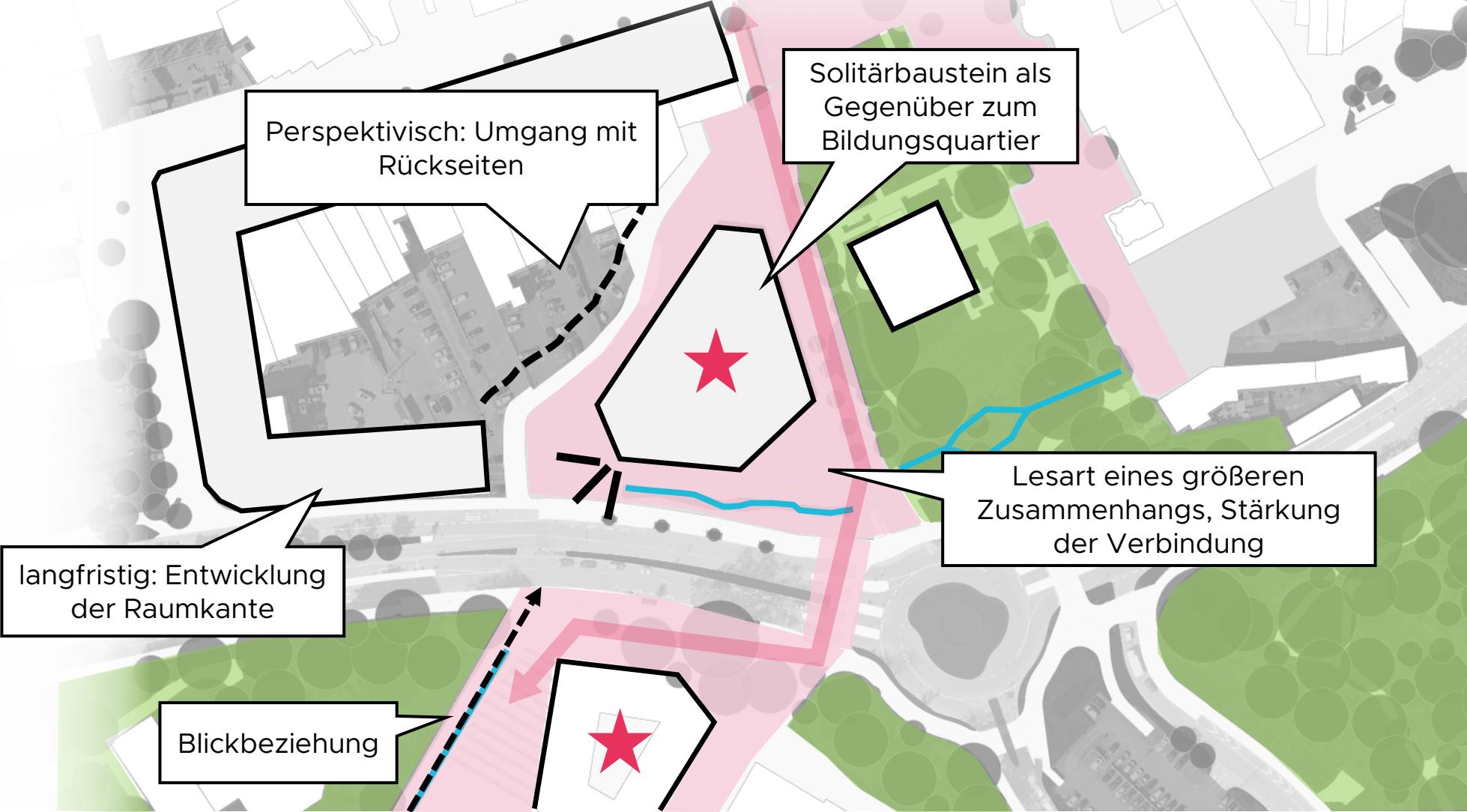
- Neubau
- Bestand



# 5 Volumen: STARKER RÜCKEN



# 6 Konzeptidee: SOLITÄR

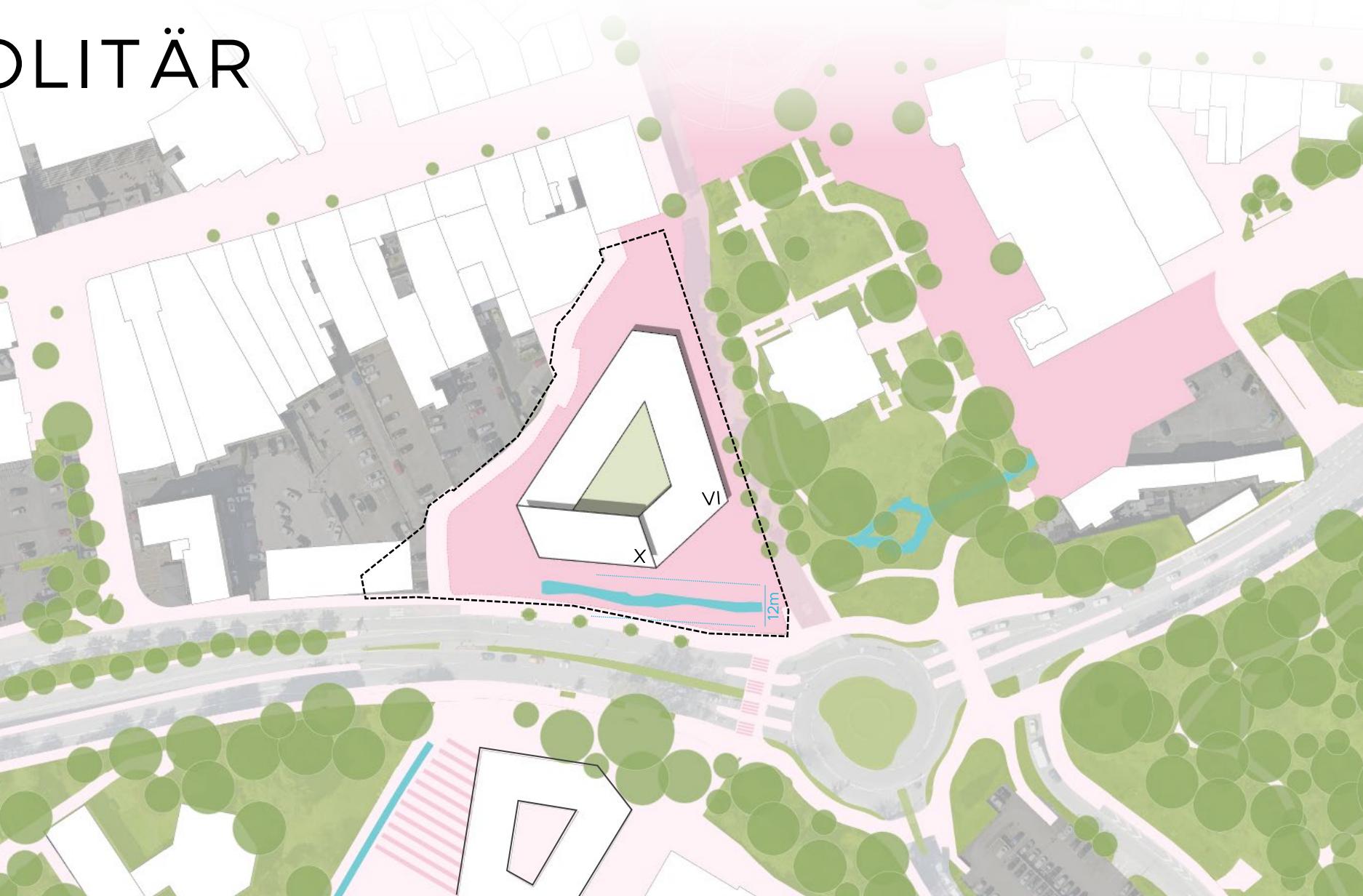


# 6 Skizze: SOLITÄR

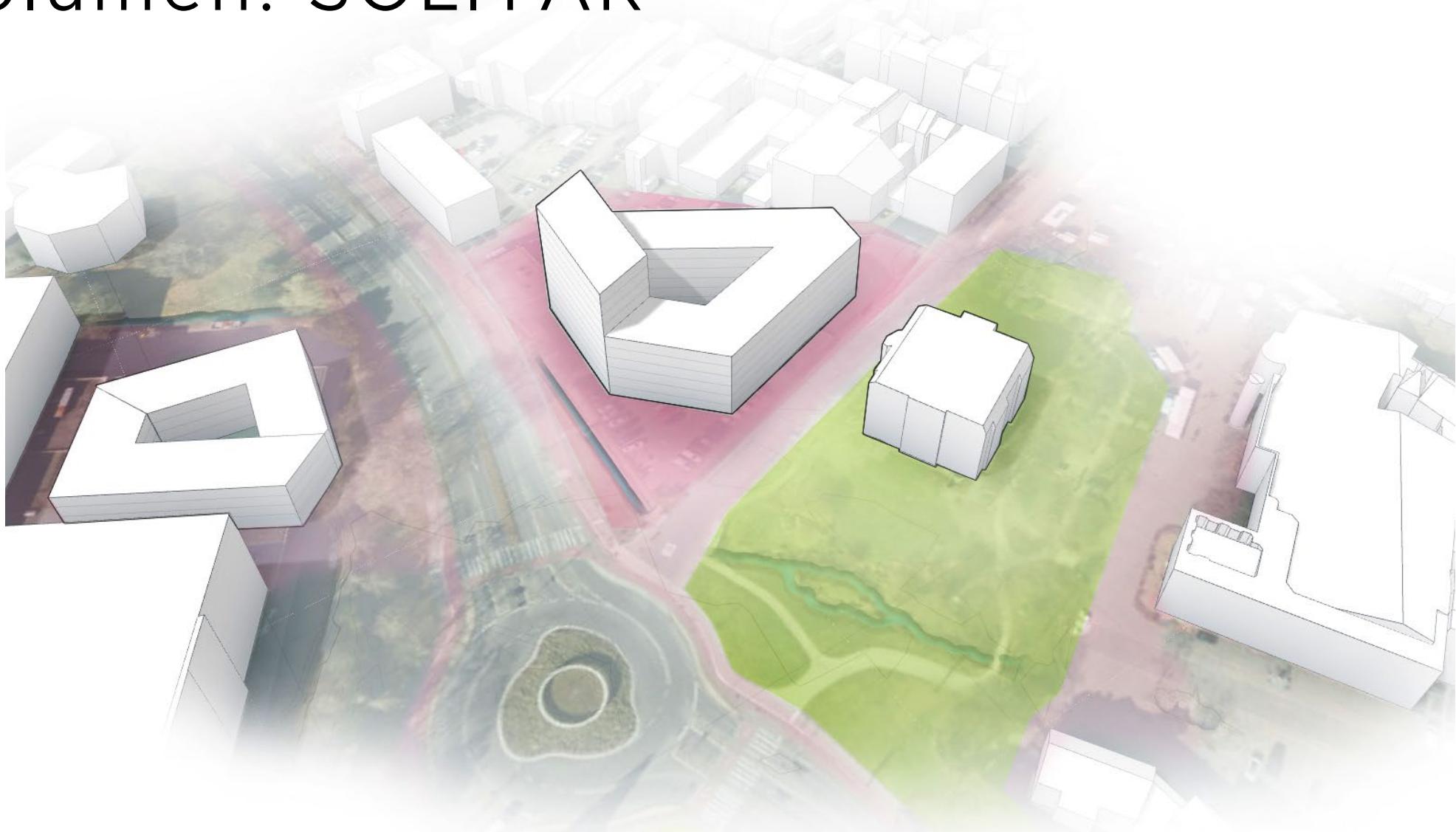
- Bildung eines Gegenübers zum Exzellenzbaustein
- öffentlicher Raum umfließt den Solitär und schafft Verknüpfungen zwischen Marktplatz und Bildungsquartier
- Rückbau der Bestandsgebäude
- urbane Strunde

BGF: ca. 14.300 m<sup>2</sup>

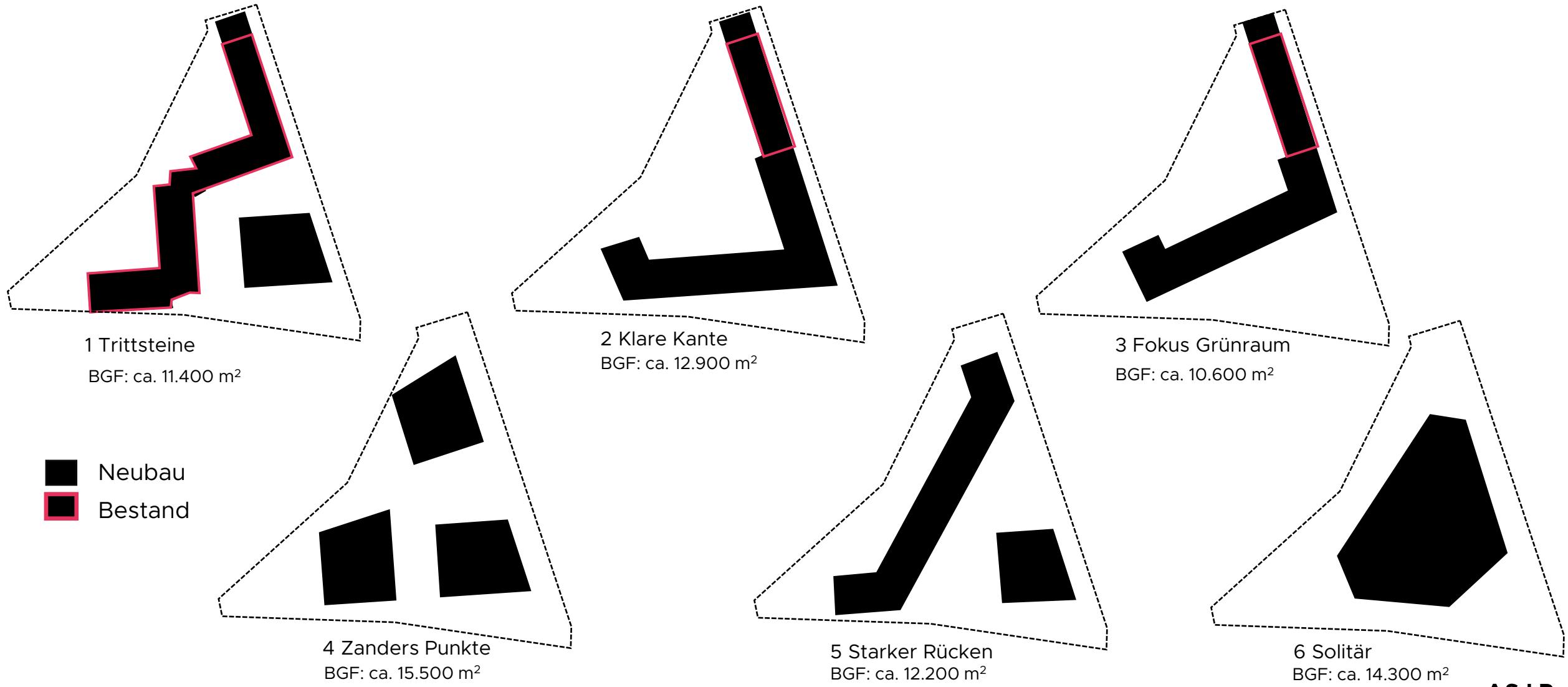
- Neubau
- Bestand



# 6 Volumen: SOLITÄR



# Übersicht Varianten



# Auswahl der Vorzugsvarianten

Neben der Option, den Bestand möglichst vollständig oder in wesentlichen Teilen zu sanieren und umzunutzen, wurden zwei städtebauliche Varianten für die Vertiefung ausgewählt.

Die Auswahl der Vorzugsvarianten erfolgte unter städtebaulichen Gesichtspunkten, insbesondere die Nutzbarkeit, die städtebauliche Figur, die Freiraumqualität und die Reaktion auf die Besonderheit und Herausforderung des Standortes betreffend.

Die ausgewählten Varianten zeigen die Bandbreite der städtebaulich-freiraumplanerischen Gestaltungsspielräume am besten auf.

Sie eignen sich für eine mögliche Wohnnutzung (Appartements und / oder Hotel) und erlauben eine Teilung des Grundstücks für mehrere Investor\*innen im Sinne einer verbesserten Umsetzbarkeit.

Zu dem berücksichtigen beide Vorzugsvarianten die besonderen Rahmenbedingungen des Standortes, indem beispielsweise geschlossene Raumkanten den Lärm abschirmen und im rückwärtigen Bereich Freiräume mit Aufenthaltsqualität entstehen können. Mit der städtebaulichen Entwicklung des Areals kann auch eine Entsiegelung der Fläche gelingen, die sich positiv auf das Mikroklima auswirkt. Der Umgang mit Starkregen und dem Überschwemmungsgebiet sind im Zusammenwirken mit der Öffnung der Strunde neu zu bewerten.

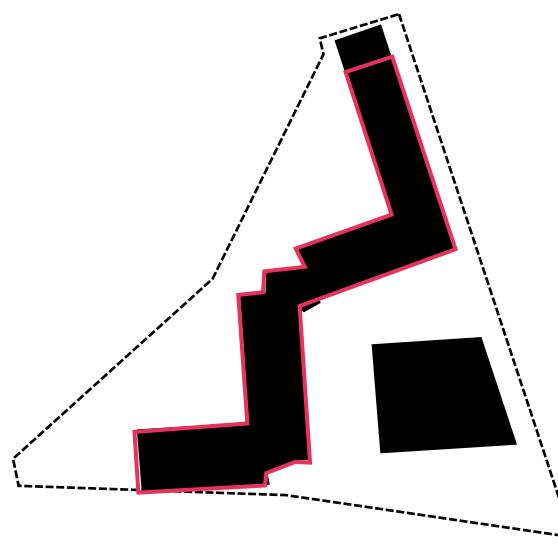


# Auswahl der Vorzugsvarianten

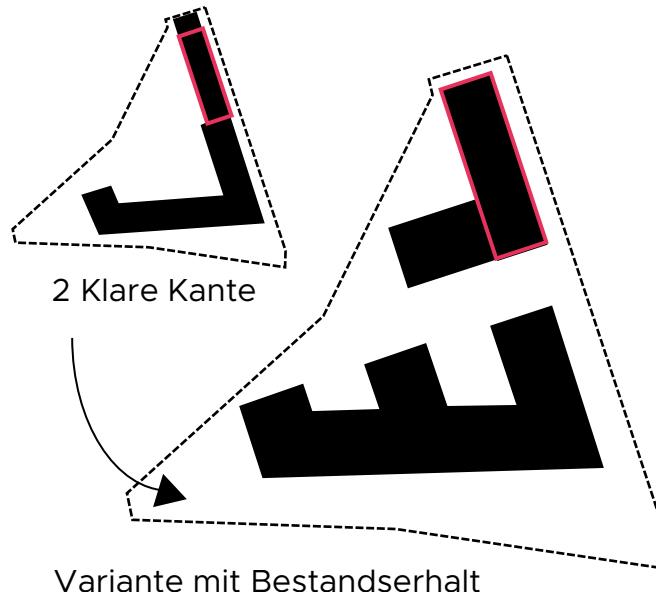
Neben der Basisvariante mit Bestandsoptimierung und der Option einer Ergänzung, weist die Vorzugsvariante 1 – „Klare Kante“ eine städtebaulich urbane und klare Kante zur Straße An der Gohrsmühle auf. Die Vorzugsvariante 2 – „Fokus Grünraum“ zeigt im Gegensatz dazu eine großzügige Grünfläche vor den zurückspringenden Gebäuden auf.

Die beiden Vorzugsvarianten mit der städtebaulichen Neustrukturierung wurden nach den skizzenhaften Voruntersuchungen in weiteren Planungsschritten vertieft und optimiert.

**Bestandsoptimierung**

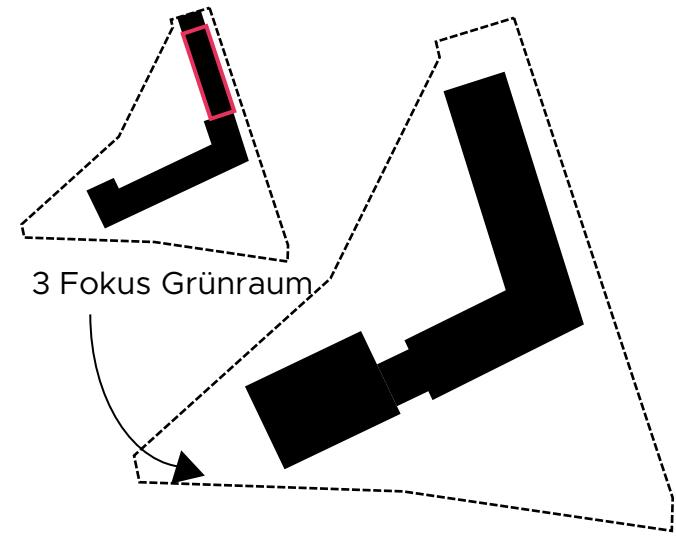


**Modifiziert: Klare Kante**



Basisvariante

**Modifiziert: Fokus Grünraum**



Variante Neubau

Studie Alte Stadthäuser, Bergisch Gladbach

# **Vorzugsvarianten als Empfehlung**

Bestandsoptimierung + eine Vorzugsvariante mit Teilerhalt, eine Vorzugsvariante mit Neubau

# Vorzugsvariante 0 – Bestandsoptimierung

## Bestandserhalt und Neunutzung

Die Basisvariante sieht in erster Linie den Erhalt und die Sanierung der wesentlichen Gebäudeteile der Stadthäuser vor. Dabei erscheinen die Nord-Süd-orientierten Gebäudeteile aufgrund ihrer Substanz und architektonischen Qualität – vorbehaltlich weiterer Untersuchungen – besonders erhaltenswert. Die städtebaulichen Raumkanten und Gebäudehöhen bleiben erhalten.

Als Variante ist der Ersatz der Ost-West-orientierten Gebäudeteile durch Neubauten denkbar.

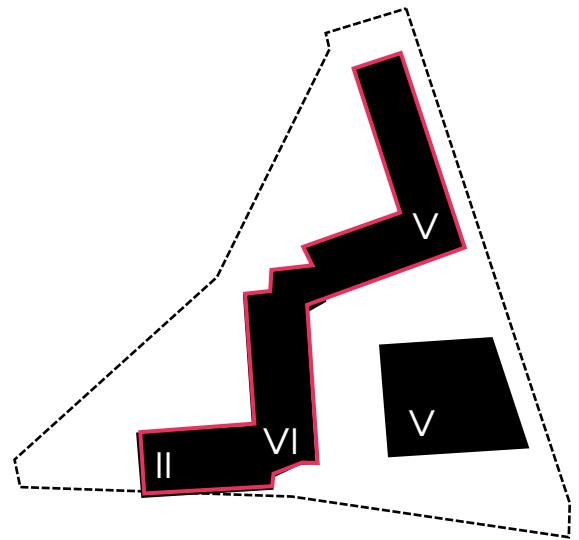


## Trittstein statt Parkplatz

Zur Aufwertung der Bestandssituation am Stadteingang ist die Ergänzung eines neuen Gebäudes als „Trittstein“ zwischen Konrad-Adenauer-Platz und dem geplanten Bildungsquartier denkbar. Als Pendant zur Villa Zanders kann eine gefasste Raumkante und Belebung ermöglichen. Die Strunde ist urban in den Vorplatz des Trittsteins integriert.



# Vorzugsvariante 0 – Bestandsoptimierung



Bestandserhalt + Ergänzung

BGF Bestand      ca. 7.900 m<sup>2</sup>  
(exkl. Kellergeschoss)  
BGF Neubau      ca. 3.500 m<sup>2</sup>

■ Neubau  
■ Bestand



# Vorzugsvariante 1 – Klare Kante

## **Klare Kante und Durchlässigkeit**

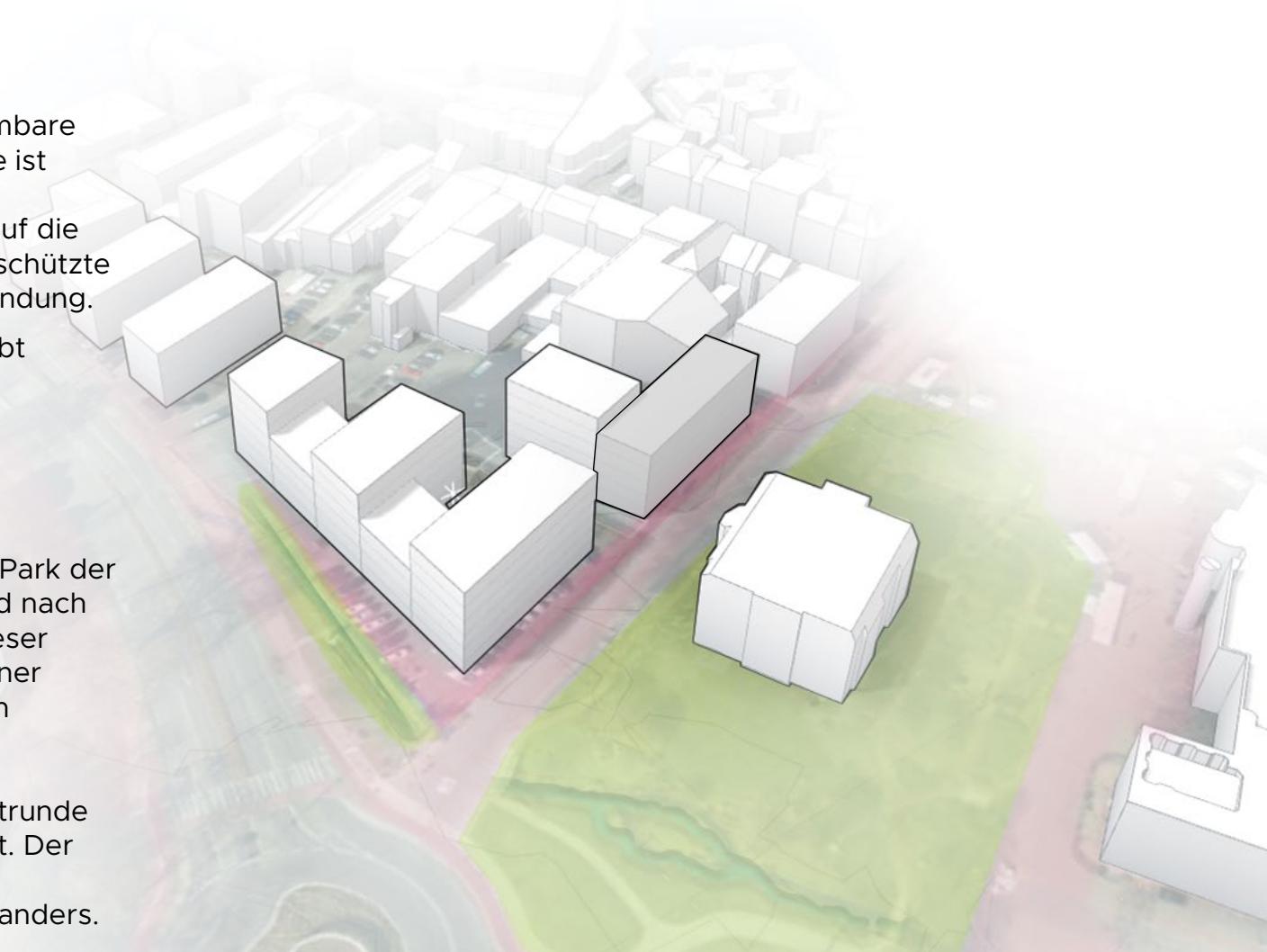
Mit der Überbauung der heutigen Parkplatzfläche wird eine wahrnehmbare Raumkante entlang der Gohrsmühle gebildet. Das E-förmige Gebäude ist entlang des Stadteingangs mit einer Akzentuierung der vertikalen Gebäudeteile rhythmisiert. Durch die geschlossene Raumkante wird auf die Lärmbelastung am Standort reagiert. Nach innen entstehen kleine geschützte Freibereiche zu einer auf die Villa Zanders ausgerichteten Wegeverbindung.

Der entlang des Konrad-Adenauer-Platzes stehende Gebäudeteil bleibt erhalten und wird zu einem eigenständigen Stadtbaustein ergänzt.

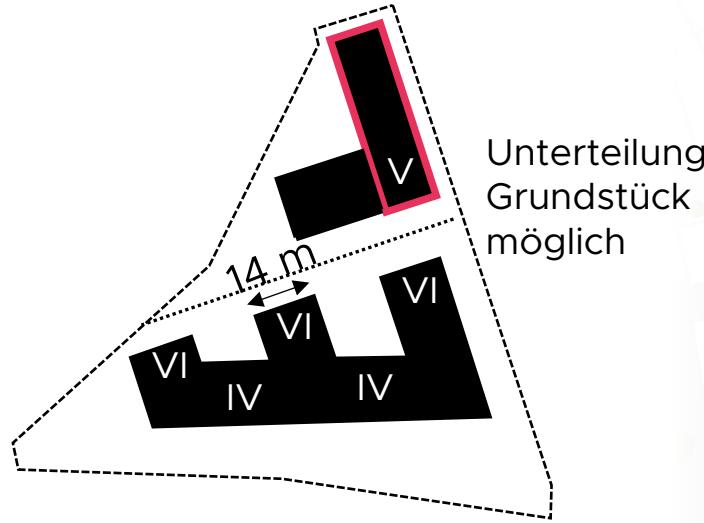
## **Großzügige Grünfläche mit urbaner Kante**

Die Offenlegung der Strunde und der Wegfall der Parkplatzfläche ermöglichen einen Grünkorridor als Fortsetzung des Strundebetts im Park der Villa Zanders. Anders als der historische Park wird das neue Grünband nach Norden hin von einer geradlinig verlaufende Belagsfläche gefasst. Dieser Bereich ist gleichermaßen Erschließung der neuen Gebäude und urbaner Aufenthaltsbereich, der ausreichend Platz für Sitzmöblierung wie auch Außengastronomie bietet.

Die nun durch ihre neue Sichtbarkeit in die Wahrnehmung gerückte Strunde wird in ihrem Grünbett von kleinen bis mittelgroßen Gehölzen flankiert. Der Grünzug mit seiner urbanen Fassung vermittelt zwischen der neuen Raumkante der Gebäude, dem Straßenraum und dem Park der Villa Zanders.



# Vorzugsvariante 1 – Klare Kante

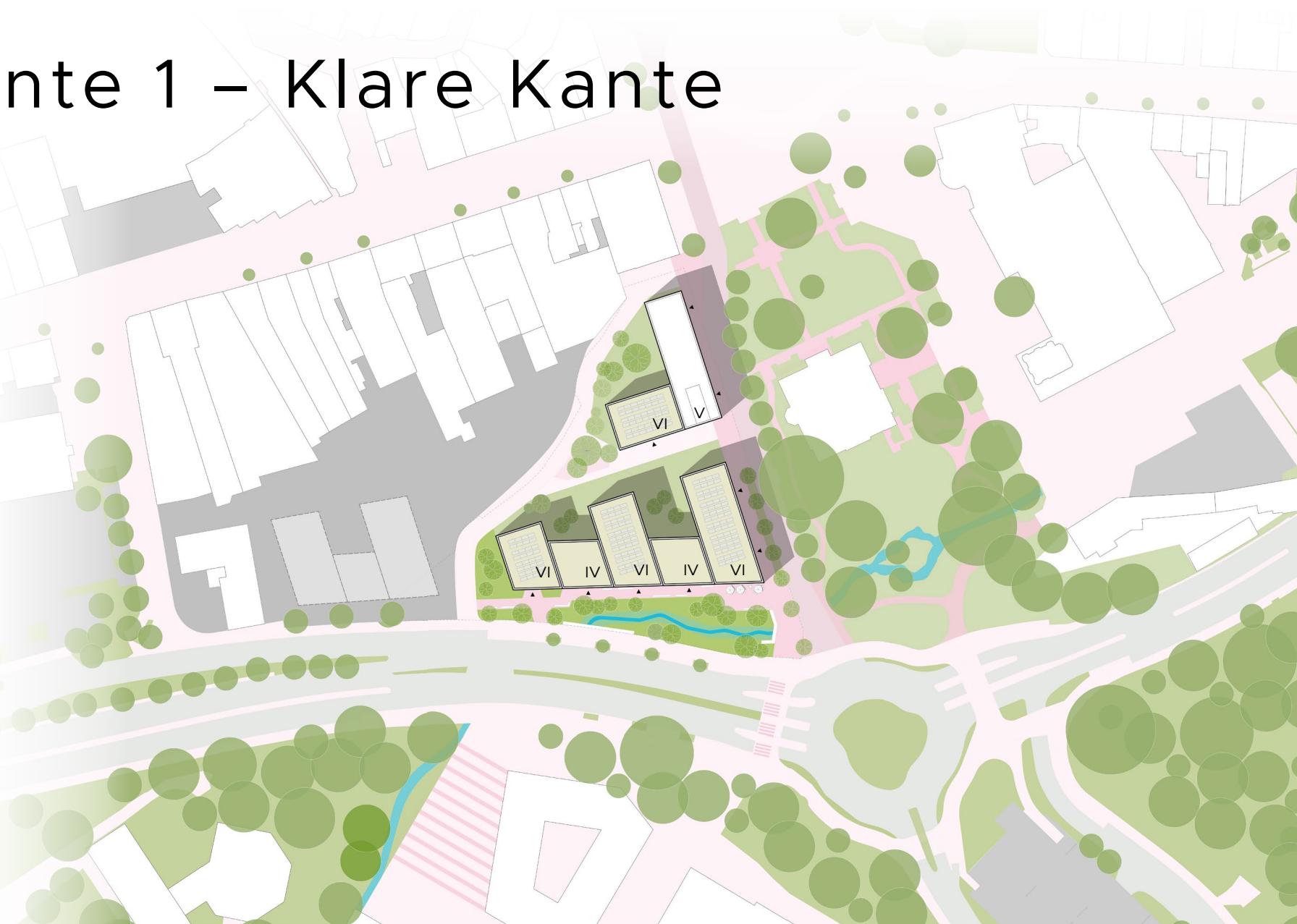


mit Bestandserhalt

BGF Bestand ca. 2.200 m<sup>2</sup>

BGF Neubau ca. 10.100 m<sup>2</sup>

■ Neubau  
■ Bestand



# Vorzugsvariante 1

## Klare Kante



# Vorzugsvariante 1

## Klare Kante

**Grundriss  
erhaltener Bestand**



# Vorzugsvariante 1 – Klare Kante



# Vorzugsvariante 2 – Fokus Grünraum

## Rückspringende Kubatur mit Akzent

Die Gebäudekante des neuen Stadtbausteins nimmt Bezug auf die städtebauliche Kante der Villa Zanders. Durch die geschlossene, zurückversetzte Raumkante wird auf die Lärmbelastung am Standort reagiert. Nach innen entsteht ein geschützter Freibereich mit Aufenthaltsqualität. Ein Hochpunkt könnte den aufgeweiteten Raum am Stadteingang akzentuieren und in Richtung Innenstadt leiten. Der parallel zum Konrad-Adenauer-Platz stehende Neubau ist gegenüber dem Bestand leicht zurückversetzt und ermöglicht eine höhere Qualität für Fußgänger.

## Erweiterung des Parks der Villa Zanders

Durch das Aufnehmen der Gebäudeflucht der Villa Zanders für die neu geplanten Baukörper entsteht die Möglichkeit einer starken Verbindung der neuen Grünfläche zum Park der Villa Zanders. Im Entwurf wird der historische Park somit erweitert und erhält einen Teil seiner ursprünglichen Fläche zurück. Gleichzeitig verknüpft die Planung die Wegeverbindung über den Exzellenzbaustein in das Zanders Areal mit den neuen über eine großzügige Vorzone erschlossenen Stadthäusern, der Villa Zanders und dem nördlich gelegenen Konrad-Adenauer-Platz.

Die offengelegte Strunde wird in einem freien Verlauf durch die Grünfläche geführt, das neue Wegenetz orientiert sich bezüglich seiner Gestaltung und Materialität am historischen Park. Die parallel zur Gohrsmühle stehenden Blütenbäume können weitgehend erhalten bleiben und werden durch Laubgehölze in ähnlicher Art und Verteilung wie im Villa Zanders Park ergänzt. Durch den neuen Parkbereich wird die Grünvernetzung vom Quirlsberg, Zanders Areal und Park der Villa Zanders als starkes Ensemble zusammengeführt.

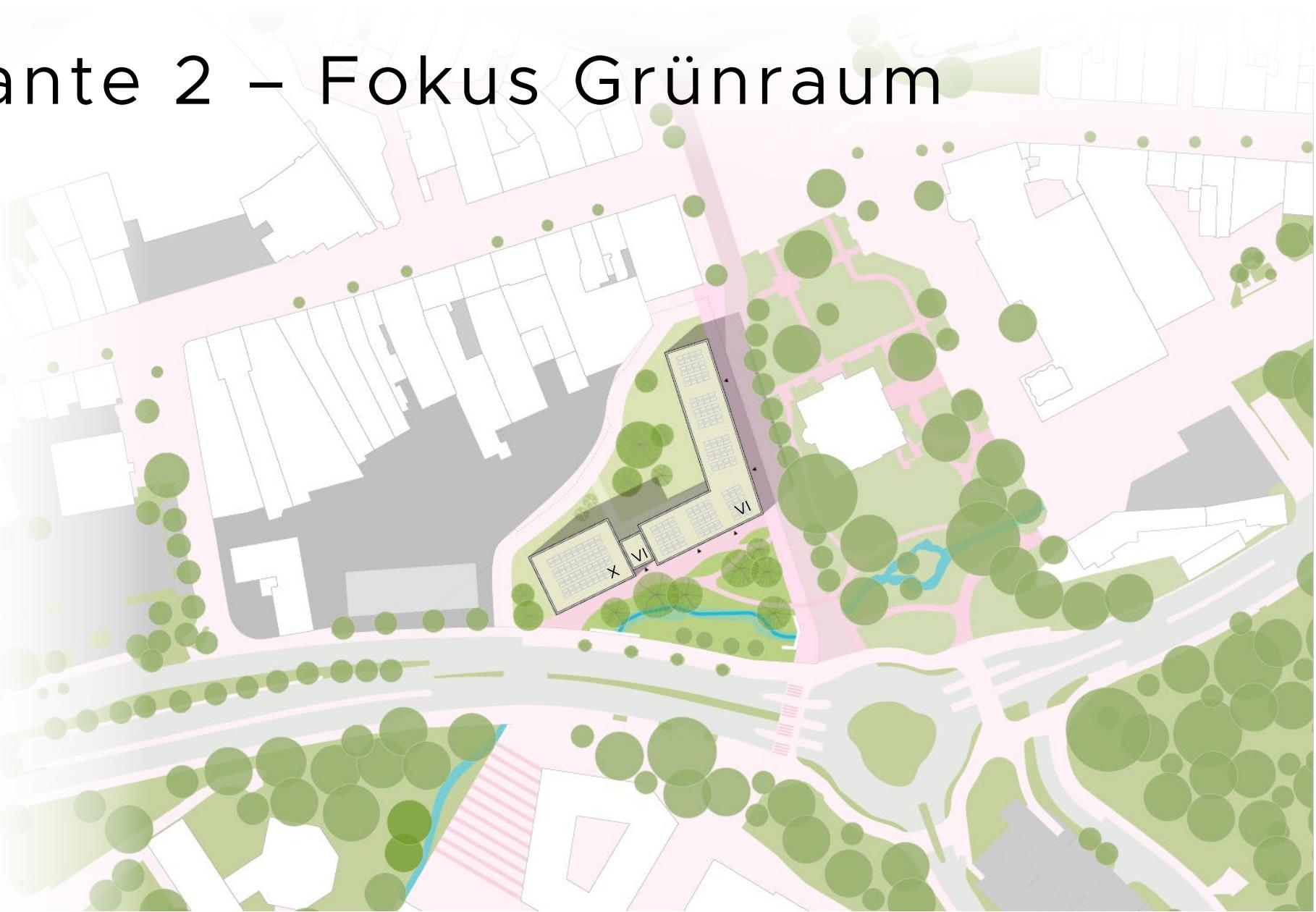
# Vorzugsvariante 2 – Fokus Grünraum

14 m  
Unterteilung  
Grundstück  
möglich

27,5 m  
20 m

BGF Neubau ca. 12.800 m<sup>2</sup>

■ Neubau  
■ Bestand



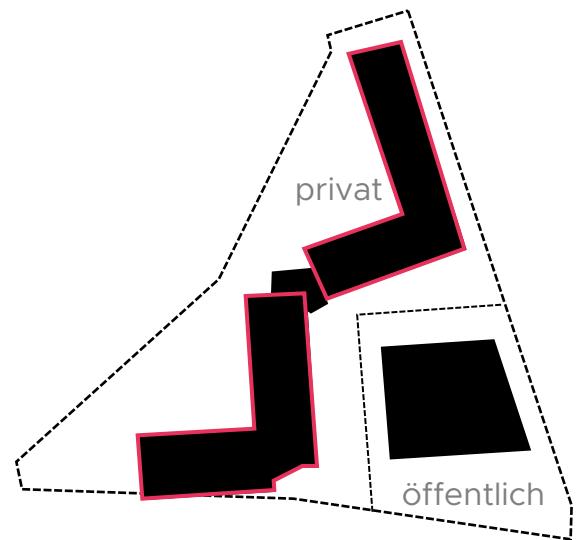
# Vorzugsvariante 2

## Fokus Grünraum



# Gegenüberstellung der Vorzugsvarianten

## Bestandsoptimierung

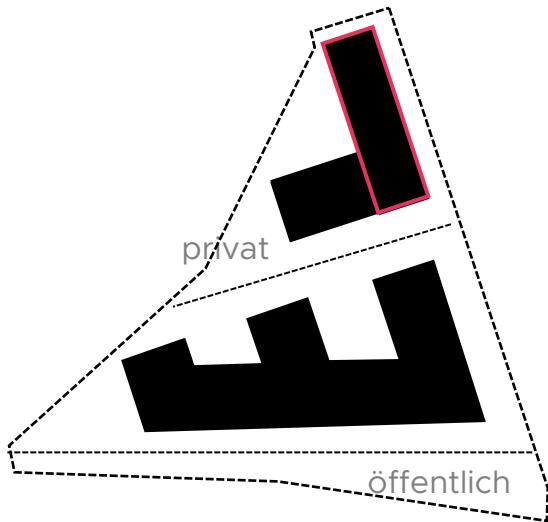


Basisvariante

BGF Bestand	ca. 7.900 m <sup>2</sup> (exkl. Kellergeschoss)
BGF Neubau	ca. 3.500 m <sup>2</sup>
<b>BGF gesamt</b>	<b>ca. 11.140 m<sup>2</sup></b>

Unterteilung Grundstück möglich

## Klare Kante

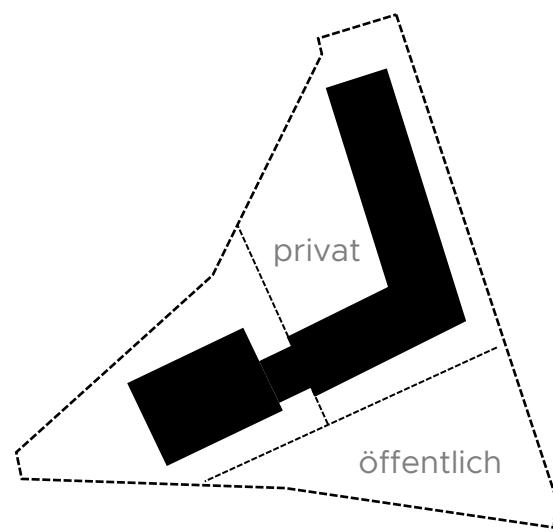


Variante mit Bestandserhalt

BGF Bestand	ca. 2.200 m <sup>2</sup>
BGF Neubau	ca. 10.100 m <sup>2</sup>
<b>BGF gesamt</b>	<b>ca. 12.300 m<sup>2</sup></b>

Unterteilung Grundstück möglich

## Fokus Grünraum

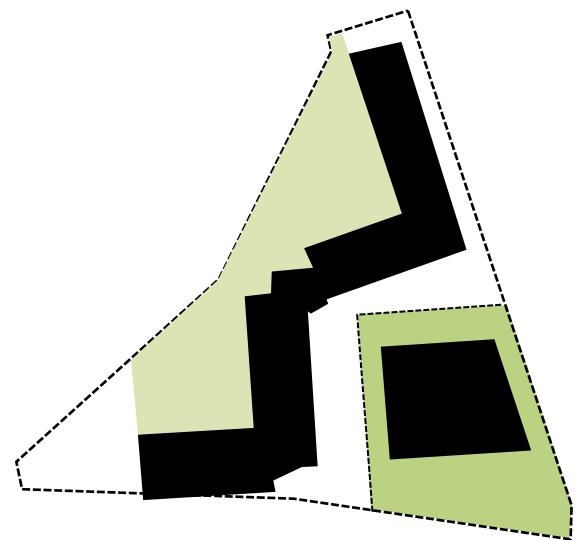


Variante Neubau

BGF Neubau	ca. 12.800 m <sup>2</sup>
<b>BGF gesamt</b>	<b>ca. 12.800 m<sup>2</sup></b>
Unterteilung Grundstück möglich	

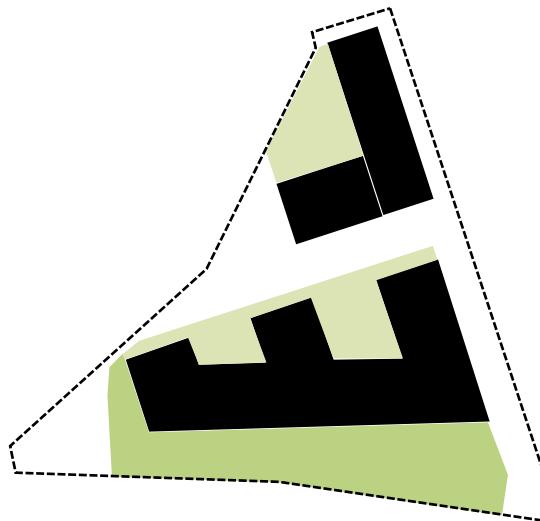
# Gegenüberstellung der Vorzugsvarianten

**Bestandsoptimierung**



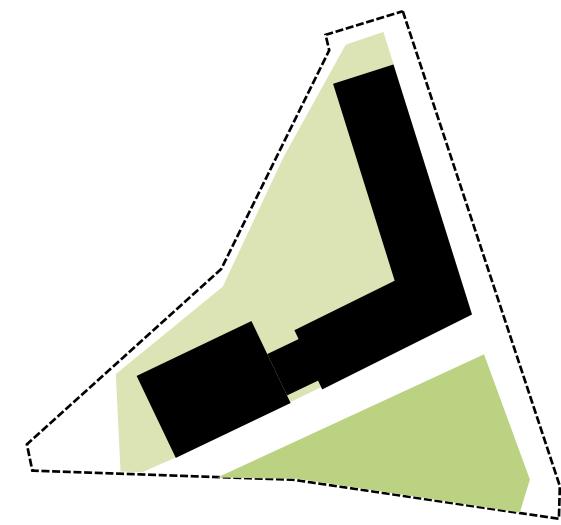
Basisvariante

**Klare Kante**



Variante mit Bestandserhalt

**Fokus Grünraum**



Variante Neubau

■ öffentlicher Freiraum  
■ privater Freiraum

# Impressum

## **Auftraggeber**

Stadt Bergisch Gladbach - Der Bürgermeister  
FB 6 Stadtplanung

Rathaus Bensberg, Wilhelm-Wagener-Platz  
51429 Bergisch Gladbach

## **Auftragnehmer**

AS+P Albert Speer + Partner GmbH  
architects/planners

Hedderichstr. 108-110  
60596 Frankfurt am Main

Svenja Knuffke, Leonard Saal, Nina Landgraf

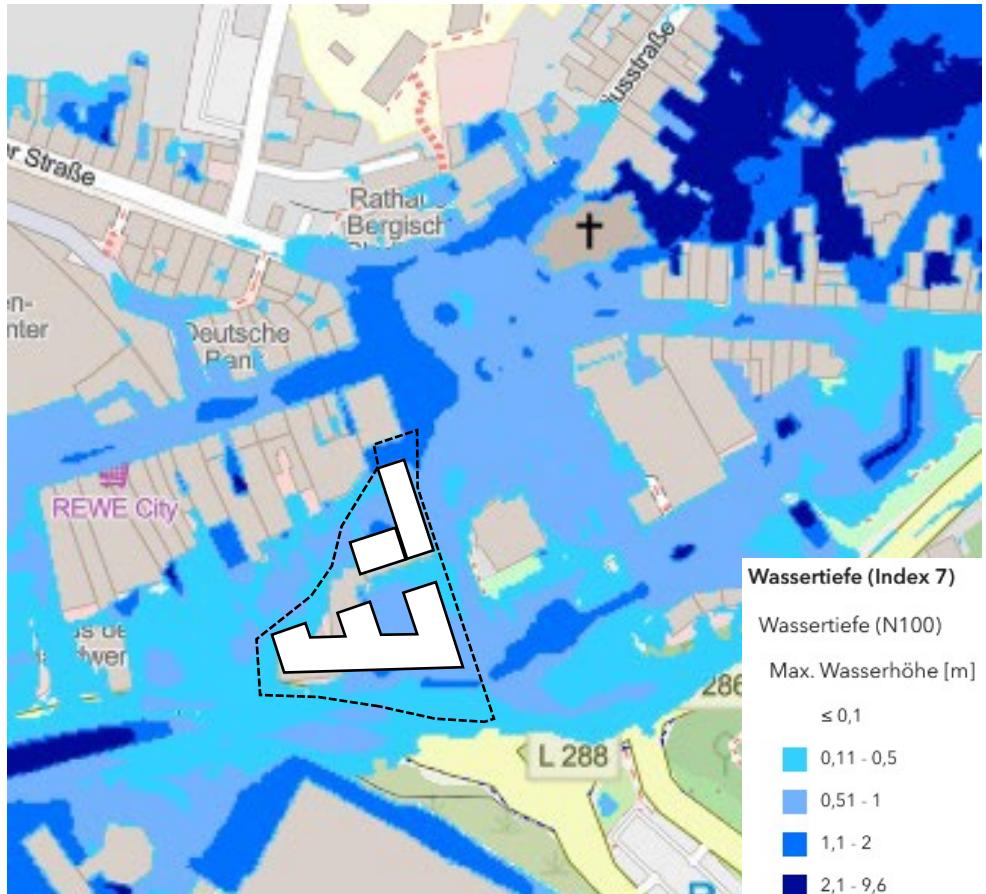
Frankfurt am Main, Oktober 2025

# AS+P

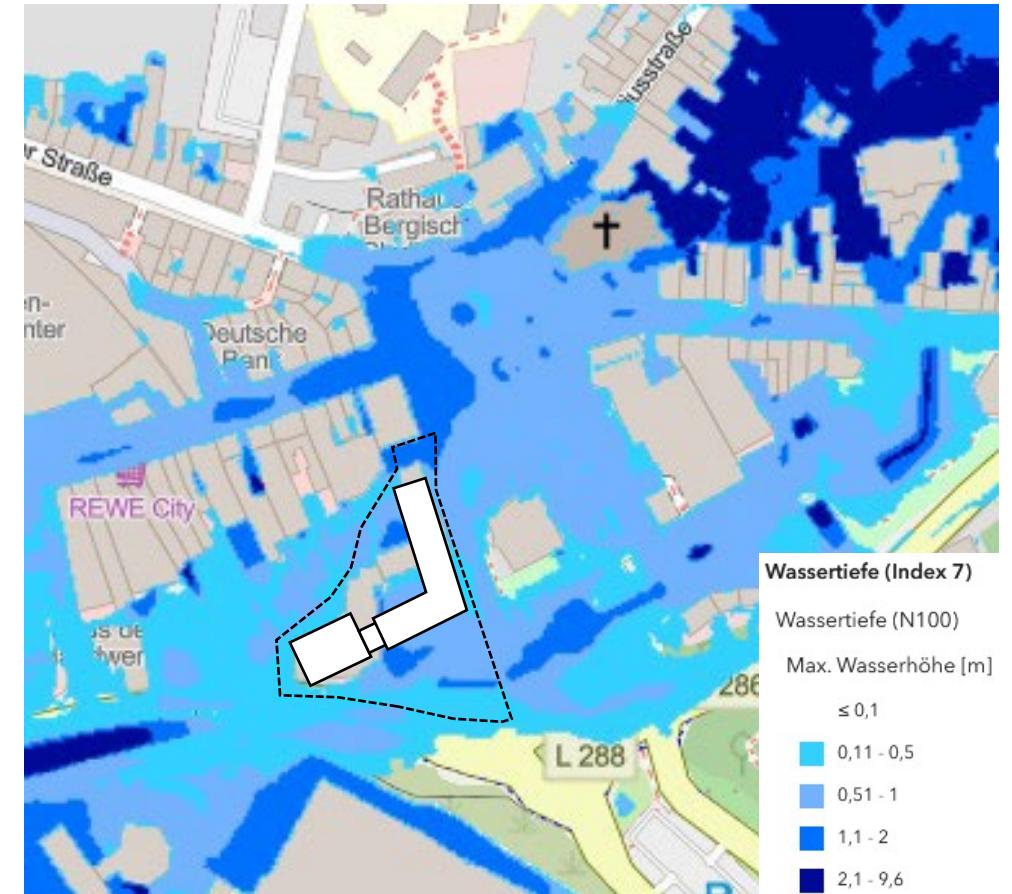
think ahead.

# Überlagerung Regenwassergefahrenbereich

Vorzugsvariante 1 – Klare Kante



Vorzugsvariante 2 – Fokus Grünraum



# Überlagerung Überschwemmungsgebiet

Vorzugsvariante 1 – Klare Kante



Vorzugsvariante 2 – Fokus Grünraum

