

## Beschlussvorlage

Drucksachen-Nr. 0109/2012  
öffentlich

Gremium	Sitzungsdatum	Art der Behandlung
Verwaltungsrat	29.02.2012	Entscheidung

### Tagesordnungspunkt A 7

**Kopfgrundstück S-Bahn / Flächen Jakobstr. - Investorenauswahlverfahren,  
hier: Ausschreibung nach VOB / A**

#### **Beschlussvorschlag:**

Der Verwaltungsrat beauftragt den Vorstand das in der Sachdarstellung aufgezeigte Ausschreibungsverfahren mit anschließendem Verhandlungsverfahren nach der Verdingungsordnung BAU / A (VOB/A) durchzuführen.

## **Sachdarstellung / Begründung:**

### **1. Beschlusslage**

Der Verwaltungsrat hat in seiner Sitzung am 25.5.2011 zur Bebauung des Kopfgrundstückes am S-Bahnhof in Bergisch Gladbach folgenden Beschluss gefasst:

„Der Vorstand wird beauftragt, entsprechend der Vorlage ein Investorenauswahlverfahren zur Bebauung der ehemaligen Bahnflächen am Kopf des Bahnhofes sowie entlang der Jakobstraße in der Stadtmitte durchzuführen.

Hierzu soll zur Vorbereitung zunächst ein Sondierungsgespräch auf Expertenebene erfolgen.

Die Entscheidung zur Auswahl des Entwurfes und zur Vergabe der Grundstücke erfolgt im Verwaltungsrat des Stadtentwicklungsbetriebes Bergisch Gladbach – AöR (SEB).

Dem vorgeschaltet wird ein Bewertungsgremium, das sich wie folgt zusammensetzt:

- Vorsitzender des Verwaltungsrates
- Je ein Mitglied der im VR vertretenen Fraktionen
- Vorstand SEB
- Stadtbaurat
- Projektleiterin Regionale 2010 – Bergisch Gladbach
- Mitglieder des Projektbeirates für das Projekt stadt:gestalten (Regionale 2010)
- Vertreter der Regionale 2010 – Agentur

Dem Verwaltungsrat ist über den Verlauf des Investorenauswahlverfahrens regelmäßig in seinen Sitzungen zu berichten.“

### **2. Sachstand**

Das Sondierungsgespräch auf Expertenebene hat zwischenzeitlich stattgefunden. Die dort diskutierten Empfehlungen sind in die unter 4. dargestellten Verdingungsunterlagen für das empfohlene Ausschreibungsverfahren in Form eines Verhandlungsverfahrens nach Öffentlicher Vergabebekanntmachung gemäß § 3a Abs. 5 VOB/A aufgenommen worden. Zur fachlichen Unterstützung und rechtskonformen Abwicklung des Verfahrens wurden durch den Vorstand das Ing.-Büro Plan-Lokal – Dortmund und die Rechtsanwaltskanzlei Krahe, Burghof, Schürhoff & Kollegen – Köln hinzugezogen.

Der Ablauf des Verfahrens ist aus den beigefügten Verdingungsunterlagen zu entnehmen. Das Verfahren spricht Investoren und von ihnen beauftragte Architekten an, die sich mit der Vergabe des Grundstückes zur zeitnahen Realisierung ihres Bauangebots verpflichten. Die Ausschreibung muss europaweit erfolgen.

### 3. Zeitplan

Aus dem Verfahren und der Beschlusslage des Verwaltungsrates ergibt sich folgender Zeitplan zur Abwicklung des Verfahrens:

01.03.2012	Veröffentlichung der Bekanntmachung im Amtsblatt der EU
23.04.2012	Bewerbungsende – Frist für den Eingang der Teilnahmeanträge
Bis Ende April	Prüfung der Teilnahmeanträge, ggf. Auswahl der Bewerber
Anfang April	Aufforderung zur Angebotsabgabe und Versand der Verdingungsunterlagen
Ende Mai	Abgabe der Angebote
Juni	Formale Prüfung der Angebote
20.06.2012	Sitzung des Auswahlgremiums (architektonische und städtebauliche Qualität)
Anfang Juli	Erste Verhandlungsrunde
Juli/August	Überarbeitungsphase
Mitte August	Zweite Verhandlungsrunde (evtl. nachfolgend weitere Verhandlungsrunden)
Ab Oktober	Vergabebeschluss im Verwaltungsrat und Vertragsunterzeichnung

#### **4. Verdingungsunterlagen (Entwurf)**

Grundstücksverkauf mit Bauverpflichtung zwecks Bebauung des Kopfgrundstücks am S-Bahnhof in Bergisch Gladbach

<u>Beschlussvorlage Drucksachen-Nr. 0109/2012.....</u>	<u>1</u>
<u>Beschlussvorschlag:.....</u>	<u>1</u>
<u>Sachdarstellung / Begründung:.....</u>	<u>2</u>
<u>Einleitung.....</u>	<u>7</u>
<u>Teil I: Allgemeine Hinweise zum Verfahren.....</u>	<u>7</u>
<u>I.1 Auftraggeber.....</u>	<u>7</u>
<u>I.2 Hinweise zum Vergabeverfahren.....</u>	<u>8</u>
<u>I.3 Einzelbieter, Bietergemeinschaften.....</u>	<u>8</u>
<u>I.4 Bieterfragen / Unklarheiten in den Vergabeunterlagen.....</u>	<u>8</u>
<u>I.5 Abgabe des Angebots, Zuschlags- und Bindefrist.....</u>	<u>9</u>
<u>I.6 Vergütung der Angebote.....</u>	<u>9</u>
<u>I.7 Prüfung und Wertung der Angebote.....</u>	<u>9</u>
<u>I.8 Zuschlagserteilung und Vertragsabschluss.....</u>	<u>10</u>
<u>I.9 Nebenangebote und Lose.....</u>	<u>10</u>
<u>Teil II: Aufbau und Form des Angebots.....</u>	<u>11</u>
<u>II.1 Inhaltliche Anforderungen an das Angebot.....</u>	<u>11</u>
<u>Angebot Grundstückskauf.....</u>	<u>11</u>
<u>Städtebauliche und architektonische Konzeption.....</u>	<u>11</u>
<u>Nutzungskonzept.....</u>	<u>12</u>

<u>II.2 Zuschlagskriterien.....</u>	<u>12</u>
<u>Teil III: Leistungsbeschreibung und Rahmenbedingungen.....</u>	<u>14</u>
<u>III.1 Allgemeine Rahmenbedingungen – Bergisch Gladbach.....</u>	<u>14</u>
<u>Stadt Bergisch Gladbach – Zahlen, Daten, Fakten.....</u>	<u>14</u>
<u>Innenstadt Bergisch Gladbach.....</u>	<u>15</u>
<u>Entwicklung des Bahnhofs und Bahnhofsumfelds.....</u>	<u>16</u>
<u>Regionale 2010 - Projekt stadt:gestalten.....</u>	<u>17</u>
<u>III.2 Beschreibung des Grundstücks.....</u>	<u>18</u>
<u>Größe, Abgrenzung und Eigentum.....</u>	<u>18</u>
<u>Geschichtliche Entwicklung .....</u>	<u>18</u>
<u>Städtebauliche Situation und angrenzende Nutzungen.....</u>	<u>18</u>
<u>Verkehrssituation, ÖPNV und Parkmöglichkeiten.....</u>	<u>19</u>
<u>Planungsrecht.....</u>	<u>20</u>
<u>Topographie und Bodenverhältnisse.....</u>	<u>20</u>
<u>Teil IV Anforderungen an das Bauvorhaben.....</u>	<u>21</u>
<u>IV.1 Architektonische und städtebauliche Anforderungen an das Vorhaben. .</u>	<u>21</u>
<u>Qualität der Architektur.....</u>	<u>21</u>
<u>Bebauungsdichte.....</u>	<u>21</u>
<u>Gestaltung und Material.....</u>	<u>21</u>
<u>Blickbeziehungen.....</u>	<u>21</u>
<u>Erschließung und Hauptzugang.....</u>	<u>22</u>
<u>Sicherstellung der städtebaulichen Einbindung.....</u>	<u>22</u>
<u>Nachhaltige Materialien und Bau.....</u>	<u>22</u>

<u>Stellplätze.....</u>	<u>22</u>
<u>Übergang zu der Entwicklungsfläche „Jakobstraße“.....</u>	<u>22</u>
<u>IV.2 Nutzungsstrukturelle / wirtschaftliche Anforderungen an das Vorhaben.</u>	<u>23</u>
<u>Nutzungsmischung.....</u>	<u>23</u>
<u>Einzelhandel .....</u>	<u>23</u>
<u>Integration eines Mobilitätszentrums in das Vorhaben.....</u>	<u>23</u>
<u>IV.3 Sonstige Anforderungen an das Vorhaben.....</u>	<u>23</u>
<u>Oberflächengestaltung.....</u>	<u>23</u>
<u>Teil V: Anlagen und Vordrucke.....</u>	<u>25</u>

## **Einleitung**

Der Stadtentwicklungsbetrieb Bergisch Gladbach - AöR (SEB) beabsichtigt, ein ihm gehörendes Grundstück am Kopf des S-Bahnhofs in Bergisch Gladbach unter Bauverpflichtung an einen Investor zu veräußern. Das Grundstück hat eine Fläche von ca. 4.400 m<sup>2</sup> und soll mit einer innerstädtischen baulichen Nutzung versehen werden, so dass eine ansprechende städtebaulich-architektonische Qualität zur Attraktivierung des gesamten Bahnhofsareals beiträgt. Dem Standort kommt aufgrund seiner exponierten Lage in direkter Nähe zum S-Bahnhaltepunkt („Ankommenssituation in die Stadt“) sowie unmittelbar angrenzend an den zentralen Geschäftsbereich der Stadtmitte eine besondere Bedeutung zu. Das Kopfgrundstück ist aufgrund seiner Einbindung in das Stadtgefüge für unterschiedliche Nutzungen attraktiv. Die Fläche am umgestalteten Fußgängerbereich „Johann-Wilhelm-Lindlar-Straße“ eignet sich zukünftig für eine mehrgeschossige Bebauung mit Mischnutzung (Dienstleistung, Wohnen etc.), wobei insbesondere im Erdgeschossbereich eine Einzelhandels- und Gastronomienutzung denkbar ist. Weitere ausführliche Informationen (Verfahren, formale und inhaltliche Rahmenbedingungen etc.) sind in der anzufordernden Projektinformation/Projektexposé einsehbar.

Ziel der Ausschreibung ist der Grundstücksverkauf mit Bauverpflichtung an einen fachlich geeigneten und finanziell leistungsfähigen Investor.

## **Teil I: Allgemeine Hinweise zum Verfahren**

Mit der Unterschrift unter dem Angebot (Vordruck siehe Anlagen) bestätigt der Bieter, dass alle in diesem Vergabeverfahren dargestellten Anforderungen erfüllt werden bzw. danach verfahren und der im Teil V enthaltene Vertragsentwurf anerkannt wird.

### **I.1 Auftraggeber**

Stadtentwicklungsbetrieb Bergisch Gladbach – AöR  
Rathaus Bensberg, Wilhelm-Wagener-Platz  
51429 Bergisch Gladbach  
Vertreten durch den Vorstand: Herrn Bernd Martmann

Ausschreibende Stelle ist der Stadtentwicklungsbetrieb Bergisch Gladbach – AöR.  
Ansprechpartner für die Dauer des Vergabeverfahrens ist Herr Martmann, zu erreichen wie folgt:

E-Mail: [b.martmann@seb-gl.de](mailto:b.martmann@seb-gl.de)  
Telefon: +49 (0) 22 02 / 14 12 71  
Telefax: +49 (0) 22 02 / 14 12 72

Ansprechpartner, Kontaktstelle für Rückfragen und Abgabestelle für die Angebote ist plan-lokal. Ansprechpartner für die Dauer des Vergabeverfahrens ist Herr Eissing, zu erreichen wie folgt:

E-Mail: [marco.eissing@plan-lokal.de](mailto:marco.eissing@plan-lokal.de)  
Telefon: +49 (0) 231 / 95 20 83 0

## **I.2 Hinweise zum Vergabeverfahren**

Gemäß der Ausschreibung vom 01.03.2012 im Amtsblatt der Europäischen Union wird zum Verkauf des Grundstücks ein Verhandlungsverfahren gemäß den Regeln der VOB/A durchgeführt. Nach erfolgtem Teilnahmewettbewerb werden fünf Bewerber zur Abgabe eines Angebotes aufgefordert. Neben dem Kaufpreisangebot für das Grundstück wird eine architektonische und städtebauliche Konzeption für die Bebauung sowie ein Nutzungskonzept von den fünf Teilnehmern am Verhandlungsverfahren gefordert. In aufeinanderfolgenden Verhandlungsrunden ist eine schrittweise Reduzierung der Teilnehmer des Verhandlungsverfahrens vorgesehen. Die Zuschlagskriterien wurden in der Bekanntmachung genannt und sind dem Teil II dieser Verdingungsunterlagen zu entnehmen. Die Einzelgewichtung der Kriterien können der beigefügten Bewertungsmatrix (siehe Anlagen) entnommen werden. Die Auswertung der geforderten einzureichenden Unterlagen des Angebots erfolgt nur auf Grundlage dieser Zuschlagskriterien.

## **I.3 Einzelbieter, Bietergemeinschaften**

Die Angebotsabgabe ist durch Einzelbieter und Bietergemeinschaften zulässig. Bietergemeinschaften haben einen Bevollmächtigten zur Angebotsabgabe und Vertragsdurchführung zu benennen (Vordruck siehe Anlagen).

Es gibt keine Vorgaben über die Rechtsform der Bietergemeinschaft.

Es ist aber unzulässig, innerhalb des Auftrags als Mitglied einer Bietergemeinschaft und gleichzeitig als Einzelbieter anzubieten. Ein solches Angebotsverhalten ist als unzulässige, wettbewerbsbeschränkende Abrede zu werten und führt zum Ausschluss beider Angebote für diesen Auftrag. Gleiches gilt für den Fall, dass sich ein Bieter an verschiedenen Bietergemeinschaften zu dem Auftrag beteiligt.

Die Bildung bzw. Änderung (z.B. Erweiterung, Austausch von Mitgliedern, Wegfall von Mitgliedern etc.) einer Bietergemeinschaft nach Ablauf der Angebotsfrist ist nicht zulässig. Sie führen zum Ausschluss vom Vergabeverfahren. Ausnahmsweise zulässig kann die Fortführung einer Bietergemeinschaft beim Ausscheiden eines insolventen Mitgliedes sein. Wird während des Vergabeverfahrens ein Insolvenzverfahren oder ein vergleichbares gesetzliches Verfahren über das Vermögen eines Mitgliedes einer Bietergemeinschaft eröffnet oder wird ein entsprechender Antrag mangels Masse abgelehnt, ist dies der ausschreibenden Stelle unverzüglich mitzuteilen. Dabei ist darzulegen, welche Regelungen die Mitglieder der Bietergemeinschaft für diesen Fall getroffen haben, insbesondere, ob diese weitergeführt oder aufgelöst wird.

Die Einschaltung von Subunternehmern ist aus datenschutzrechtlichen Gründen nicht zugelassen.

## **I.4 Bieterfragen / Unklarheiten in den Vergabeunterlagen**

Sollten im Rahmen der Angebotserstellung maßnahmenbezogene oder verfahrensrechtliche Fragen entstehen, deren Beantwortung sich nicht aus den Verdingungsunterlagen erschließt, können diese Fragen längstens bis fünf Tage vor Ablauf der Angebotsfrist schriftlich zur Beantwortung gestellt werden. Eine Übersendung der Fragen per E-Mail ist nicht zulässig. Fragen, die auf diesem Wege gestellt werden, werden grundsätzlich nicht beantwortet. Im Interesse der Bieter sollten auftretende Fragen unverzüglich, jedoch spätestens fünf Arbeitstage vor Ablauf der Angebotsfrist schriftlich gestellt werden, damit den Bietern ausreichend Zeit bleibt, die Antworten bei der Angebots- und Konzepterstellung zu berücksichtigen.

Antworten werden in Form eines Fragen-/ Antwortkataloges im Internet unter [www.plan-lokal.de/bergischgladbach](http://www.plan-lokal.de/bergischgladbach) veröffentlicht. Die Antworten werden zum Bestandteil der

Leistungsbeschreibung. Außerdem werden im Fragen- und Antwortenkatalog Änderungen, Ergänzungen sowie Hinweise der Vergabestelle zum Vergabeverfahren bekannt gegeben.

### **I.5 Abgabe des Angebots, Zuschlags- und Bindefrist**

Die Angebote gehen an plan-lokal. Gleiches gilt für etwaige Änderungen, Berichtigungen und Rücknahmen von Angeboten.

Die Angebote müssen in einem verschlossenen Umschlag/Paket adressiert an

**plan-lokal GbR**  
**Bovermannstraße 8**  
**44141 Dortmund**

mit der Aufschrift

#### **Nicht zu öffnen!**

**Angebot „Grundstücksverkauf mit Bauverpflichtung – Bergisch Gladbach“**

rechtzeitig bis zum Ablauf der Angebotsfrist bei der vorgenannten Angebotsstelle eingegangen sein.

Angebote, die nicht ordnungsgemäß gekennzeichnet oder nicht ordnungsgemäß verschlossen wurden oder nicht rechtzeitig oder nicht bei der vorgenannten Abgabestelle eingegangen sind, werden ausgeschlossen.

Die Abgabe der Angebote kann per Post bzw. durch einen privaten Zustelldienst, aber auch unmittelbar durch Einwurf in den Hausbriefkasten (übliche Abmessungen) oder Abgabe am Haupteingang (Eingangsbereich) von plan-lokal zu den üblichen Öffnungszeiten (09.00 Uhr bis 17.30 Uhr) erfolgen. Das gekennzeichnete Angebot kann auch in neutraler Umverpackung eingereicht werden. Für die Rechtzeitigkeit des Eingangs ist der Eingangsstempel der oben genannten Abgabestelle maßgebend. Eine elektronische Angebotsabgabe (auch per Telefax) ist nicht zugelassen.

Mit Angebotsabgabe ist der Bieter an sein Angebot gebunden, sofern er es nicht bis zum Ablauf der Angebotsfrist schriftlich zurückzieht. Änderungen, Ergänzungen oder Berichtigungen der Angebote sind bis zum Ablauf der Angebotsfrist zulässig. Sie sind bei der Abgabestelle in entsprechend gekennzeichnetem und verschlossenem Briefumschlag einzureichen. Angebote können bis zum Ablauf der Angebotsfrist schriftlich zurückgezogen werden. Maßgebend für die Rechtzeitigkeit ist der Eingangsstempel der Abgabestelle.

Übersicht Fristen:

Ende Angebotsfrist: XX.XX.XXXX bis 12.00 Uhr (Öffnung der Angebote)

Ende Zuschlags- und Bindefrist: XX.XX.XXXX

### **I.6 Vergütung der Angebote**

Für die Bearbeitung der Verdingungsunterlagen und die Erstellung des Angebotes wird nach Abgabe des Angebotes eine Entschädigung in Höhe von X.XXX € (brutto) gezahlt.

### **I.7 Prüfung und Wertung der Angebote**

Es gelangen nur diejenigen Angebote in die Prüfung und Wertung, die sämtliche Anforderungen nach diesen Verdingungsunterlagen erfüllen.

Grundlage für die Wertung der Angebote sind die in der Leistungsbeschreibung genannten

Kriterien. Etwaige Angebote auf der Grundlage der Geschäftsbedingungen des Bieters werden von der Wertung ausgeschlossen.

Die preisliche Bewertung erfolgt auf Grundlage des in dem Angebot (Vordruck siehe Anlagen) eingetragenen Kaufpreises und der in Teil II.2 aufgeführten Zuschlagskriterien.

Die Bewertung der Konzeption (städtebauliches und architektonisches Konzept, Nutzungskonzept) wird auf der Grundlage der Zuschlagskriterien, von denen in Teil II.2 der vorliegenden Verdingungsunterlagen die Rede ist. Die ausschreibende Stelle bewertet das städtebauliche und architektonische Konzept und verleiht ihm 0 bis 40 Punkte für die Erfüllung jedes der Unterkriterien des Konzeptes. Das Nutzungskonzept wird ebenfalls durch die ausschreibende Stelle bewertet und entsprechend den Unterkriterien mit 0 bis 20 Punkten verliehen. Die Gesamtpunktzahl der Kriterien betreffend der Konzepte ist die Summe der Punkte, die man bei den einzelnen Unterkriterien sammelte.

### **I.8 Zuschlagserteilung und Vertragsabschluss**

Die Zuschlagserteilung erfolgt schriftlich. Die Bindefrist für das Angebot ist identisch mit der Zuschlagsfrist. Der Bieter ist daher bis zum Ablauf der Zuschlagsfrist an sein Angebot gebunden. Wird bis zum Ablauf der Frist kein Zuschlag erteilt, gilt das Angebot als nicht berücksichtigt. Wird der Zuschlag rechtzeitig und ohne Änderung erteilt, ist der Vertrag mit Zuschlagserteilung zu den Vorgaben dieses Verfahrens auf der Grundlage des Angebotes rechtskräftig zustande gekommen. Dies gilt unbeschadet einer späteren schriftlichen Festlegung in Form einer Vertragsurkunde.

### **I.9 Nebenangebote und Lose**

Nebenangebote sind unzulässig. Der Auftragsgegenstand ist nicht in Lose aufgeteilt, weil dies eine unwirtschaftliche Aufsplitterung wäre. Der konkrete Auftragsgegenstand wird in Teil III beschrieben.

## **Teil II:      **Aufbau und Form des Angebots****

### **II.1 Inhaltliche Anforderungen an das Angebot**

Grundlage für die Erstellung des Angebots sind ausschließlich diese Verdingungsunterlagen. Die vorgegebenen Vordrucke sind zu verwenden und stehen im Internet unter [www.plan-lokal/bergischgladbach](http://www.plan-lokal/bergischgladbach) zum Download zur Verfügung. Eine Nichtverwendung oder Änderung führt zum Ausschluss.

Neben dem Angebot zum Kauf des Grundstücks sind folgende Unterlagen mit der Angebotsabgabe einzureichen:

- Auflistung der einzureichenden Unterlagen (Formblatt)
- Angebot zum Grundstückskauf (Formblatt)
- Städtebauliches und architektonisches Konzept für die Bebauung des Grundstücks
- Nutzungskonzept
- Weitere Angaben des Bieters / der Bietergemeinschaft (Formblatt)

Das Angebot und sonstiger Schriftverkehr sind in deutscher Sprache abzufassen. Alle eingereichten Unterlagen sind fortlaufend zu nummerieren. Das Angebot muss den Preis und alle sonstigen geforderten Angaben und Erklärungen enthalten und an den dafür vorgesehenen Stellen unterschrieben werden.

Unvollständige Angebote sowie Angebote auf der Grundlage der Geschäftsbedingungen des Bieters werden vom Verfahren ausgeschlossen.

#### **Angebot Grundstückskauf**

Das Angebot für den Kauf des Grundstücks ist unterschrieben abzugeben (siehe Formblatt). Der Mindestkaufpreis für das Grundstück beträgt 1.500.000 Euro. Angebote, die diesen Mindestkaufpreis unterschreiten, werden vom Verfahren ausgeschlossen. Ein Nichterreichen des Mindestkaufpreises bei allen eingereichten Angeboten führt zur Aufhebung der Ausschreibung.

#### **Städtebauliche und architektonische Konzeption**

Die städtebauliche und architektonische Konzeption ist auf 2 Plänen im Format DIN A0 (stehendes Format) darzustellen. Folgende Leistungen sind von den Teilnehmern des Verhandlungsverfahrens zu erbringen:

- Städtebauliches Strukturkonzept (stadträumliche Eingliederung des Bauwerks) und Bebauungskonzept im Maßstab 1:500 mit der Darstellung des Baukörpers (Dachaufsicht mit Angabe der Geschosszahl über Geländehöhe), der Gestaltung des gesamten Grundstückes, der inneren und äußeren Erschließung sowie der Einbindung in das direkte Umfeld
- Exemplarischer Grundrisse der Geschosse des Bauwerks im Maßstab 1:200 mit Angaben der Raumbezeichnungen und vorgesehenen Nutzungen
- Ansichten aller Gebäudeseiten des Baukörpers im Maßstab 1:200

Die Planunterlagen sind als gerollte Plots einzureichen. Zudem soll die Konzeption noch anhand folgender Unterlagen dargestellt werden:

- Schriftliche Erläuterungen als Ausdruck auf maximal drei Seiten DIN A4
- CD-ROM mit den Plänen (.pdf und .jpg / .tif in Originalgröße und einer Auflösung von 300 dpi) und Textdateien (.pdf)

### **Nutzungskonzept**

Das Nutzungskonzept soll textlich auf maximal drei Seiten DIN A4 beschrieben werden. Einzureichen ist es als Ausdruck sowie als PDF-Datei auf der CD-ROM.

### **II.2 Zuschlagskriterien**

Im Verhandlungsverfahren können maximal 100 Punkte erzielt werden. Die von den Teilnehmern erreichten Punkte pro Zuschlagskriterium werden in der Summe addiert und nachfolgend in eine Reihenfolge gebracht. Auszuwählen ist das Angebot, das unter Berücksichtigung aller Umstände das wirtschaftlichste Angebot nach den folgenden Kriterien darstellt:

#### I. Höhe des Kaufpreises; Mindestangebot von 1.500.000 € (insgesamt 40 Punkte)

- Kaufpreis zwischen 1.500.000 € und 1.600.000 € (10 Punkte)
- Kaufpreis zwischen 1.600.000 € und 1.700.000 € (15 Punkte)
- Kaufpreis zwischen 1.700.000 € und 1.800.000 € (20 Punkte)
- Kaufpreis zwischen 1.800.000 € und 1.900.000 € (25 Punkte)
- Kaufpreis zwischen 1.900.000 € und 2.000.000 € (30 Punkte)
- Kaufpreis über 2.000.000 € (40 Punkte)

#### II. Städtebauliches und architektonisches Konzept für die Bebauung (40 Punkte)

##### III.1 Städtebauliche Einordnung in das Bahnhofsumfeld (10 Punkte)

- Mangelhafte Einordnung (0 Punkte)
- Zufriedenstellende Einordnung (5 Punkte)
- Sehr gute Einordnung (10 Punkte)

##### III.2 Gliederung der Baumassen und Raumbildung (5 Punkte)

- Mangelhafte Raumbildung und Eingliederung (0 Punkte)
- Zufriedenstellende Raumbildung und Einordnung (2,5 Punkte)
- Sehr gute Raumbildung und Einordnung (5 Punkte)

III.3 Gestalt und Material des Bauwerkes und Übereinstimmung mit dem Funktionsinhalt (10 Punkte)

- Mangelhafte Gestaltung des Bauwerks (0 Punkte)
- Zufriedenstellende Gestaltung des Bauwerks (5 Punkte)
- Sehr gute Gestaltung des Bauwerks (10 Punkte)

III.4 Zuordnung der Funktionsbereiche (10 Punkte)

- Mangelhafte Zuordnung der Funktionsbereiche (0 Punkte)
- Zufriedenstellende Zuordnung der Funktionsbereiche (5 Punkte)
- Sehr gute Zuordnung der Funktionsbereiche (10 Punkte)

III.5 Freiflächengestaltung und Erschließung (5 Punkte)

- Mangelhafte Freiflächengestaltung und Erschließung (0 Punkte)
- Zufriedenstellende Freiflächengestaltung und Erschließung (2,5 Punkte)
- Sehr gute Freiflächengestaltung und Erschließung (5 Punkte)

III. Qualität und Nachhaltigkeit des Nutzungskonzepts (20 Punkte)

- Mangelhafte Qualität des Konzepts (0 Punkte)
- Zufriedenstellende Qualität des Konzepts (10 Punkte)
- Sehr gute Qualität des Konzepts (20 Punkte)

## **Teil III: Leistungsbeschreibung und Rahmenbedingungen**

### **III.1 Allgemeine Rahmenbedingungen – Bergisch Gladbach**

#### **Stadt Bergisch Gladbach – Zahlen, Daten, Fakten**

Die Kreisstadt Bergisch Gladbach liegt am östlichen Rand der Kölner Bucht zwischen dem ländlich geprägten Bergischen Land und der eher verdichteten Rheinschiene. Mit 109.994 Einwohnern im Jahr 2010 und einer Fläche von gut 83 km<sup>2</sup> ist Bergisch Gladbach ein Mittelzentrum und zugleich die größte und bevölkerungsstärkste Stadt des Rheinisch-Bergischen Kreises. Sie grenzt im Norden an Odenthal und Kürten, im Osten an Overath sowie im Süden an Rösrath. Die gesamte westliche Grenze verbindet Bergisch Gladbach mit der kreisfreien Stadt Köln, zudem schließt sich im äußersten Nordwesten die kreisfreie Stadt Leverkusen an. Das Stadtgebiet umfasst sechs statistische Bezirke, die sich in mehrere Wohnplätze mit eigenem Namen unterteilen. Hierbei handelt es sich um Bezeichnungen für ehemals kleinere Siedlungen, aus denen sich das heutige Stadtgebiet entwickelte oder um Neubaugebiete, deren Namen sich im Laufe der Zeit geprägt haben.

Die Stadt verfügt aufgrund ihrer bewegten Topographie, den verschiedenen Siedlungsschwerpunkten, dem Verkehrsnetz und den Naturraum über eine sehr heterogene Siedlungsstruktur. Der Großteil des Siedlungsbereichs konzentriert sich auf das westliche Stadtgebiet. Dort befinden sich auch die drei größten Versorgungszentren Stadtmitte, Bensberg und Refrath. Zudem gibt es weitere Nahversorgungszentren in Herkenrath, Schildgen, Paffrath und Hand. Bergisch Gladbach ist überörtlich durch die Autobahn A4, die südlich über das Stadtgebiet führt, sowie die Autobahnen A3 im Westen und A1 im Norden angebunden. Die S-Bahn Linie S11 und die Stadtbahnlinie 1 verlaufen jeweils in Ost-West Richtung und stellen eine wichtige ÖPNV-Anbindung der Stadt mit dem Oberzentrum Köln her, welches von der Stadtmitte mit der S-Bahn in ca. 20 Minuten zu erreichen ist. Die Bundesstraße B506 und mehrere Landes- und Kreisstraßen erschließen das Stadtgebiet und sind Ausfallstraßen in die Region des Bergischen Landes, sowie nach Köln und Leverkusen. Die heutige Stadtgrenze von Bergisch Gladbach entstand im Jahr 1975 im Zuge der Gebietsreform in Nordrhein-Westfalen. Die vormals eigenständigen Städte Bergisch Gladbach und Bensberg sowie die Ortschaft Schildgen, die zur angrenzenden Gemeinde Odenthal gehörte, wurden zur neuen Stadt Bergisch Gladbach vereinigt. Zwei Jahre nach der Zusammenlegung überschritt die Einwohnerzahl der Stadt erstmals die Grenze von 100.000 Einwohnern, wodurch Bergisch Gladbach zur Großstadt wurde. Die Bevölkerung ist vor allem durch den starken Zuzug in den 1990er Jahren gewachsen und erreichte in diesem Zeitraum auch ihren Höchststand mit 106.050 Einwohnern. In den letzten Jahren schwankt die Bevölkerungszahl leicht unterhalb dieses Wertes, wobei die natürliche Bevölkerungsentwicklung bereits seit 1991 kontinuierlich abnimmt. Zu Teilen wird dieser fortschreitende Negativtrend allerdings von einem seit Jahren positiven Wanderungssaldo abgefangen.

Die wirtschaftliche Entwicklung der Stadt Bergisch Gladbach ist insbesondere von der Papierproduktion geprägt. Im 16. Jahrhundert wurden die ersten Papiermühlen entlang der Strunde, einem rechten Nebenfluss des Rheins gegründet. Jahrzehntlang war die Papierindustrie größter Arbeitgeber der Stadt und ist auch heute noch ein wichtiger Wirtschaftszweig in Bergisch Gladbach. Der Zinkbergbau und die Metallverarbeitung als weitere Standbeine wurden inzwischen von einer stärker heterogenen Wirtschaftsstruktur abgelöst. Diese ist durch das produzierende Gewerbe, aber auch zunehmend durch die Technologie- und Dienstleistungsbranche geprägt. In einem 75.000 m<sup>2</sup> großen multifunktionalen Gewerbepark, dem Technologie-Park Bergisch Gladbach, haben sich in

jüngster Zeit über 100 klein- und mittelständische Unternehmen angesiedelt. Weitere Flächenerweiterungen für Unternehmensexpansionen und Neuansiedlungen sind bereits in Planung.

Mit ca. 60 % Wald- und Landwirtschaftliche Nutzfläche besitzt Bergisch Gladbach für eine Großstadt einen hohen Grünflächenanteil und damit ein großes Angebot an Natur- und Erholungsflächen. Markante Orte und Sehenswürdigkeiten sind das Rathaus im Stadtteil Bensberg, das im Volksmund als „Affenfelsen“ bekannt ist und als Wahrzeichen der Stadt gilt, oder die Taufkirche in Refrath, dessen Fundamente seit dem 9. Jahrhundert bestehen und damit zu den ältesten Bauwerken der Stadt und des Rheinisch-Bergischen Kreises gehört. Mittelpunkt des kulturellen Lebens ist das Bürgerhaus Bergischer Löwe mit zahlreichen Theatergastspielen und anderen Angeboten. Weitere Sehenswürdigkeiten der Stadt sind Schloss Bensberg, Schloss Lerbach, das Papiermuseum „Alte Dombach“ sowie das am zentralen Marktplatz von Alt-Bergisch Gladbach gelegene, im historistischen Stil erbaute Rathaus.

Neben landschaftlicher Attraktivität und kultureller Vielfalt ist es der Stadt Bergisch Gladbach ein großes Anliegen, die Attraktivität ihrer Zentren als Lebens-, Wirtschafts- und Wohnstandorte zu verbessern. Grundlage für zahlreiche Maßnahmen, die in den letzten Jahren in Bergisch Gladbach bereits zu einer deutlichen Stärkung der Zentren beigetragen haben und für die weitere Entwicklung eine große Rolle spielen, sind unter anderem das Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept, das Rahmenkonzept zum Bahnhofsumfeld, die Rahmenplanung Stadtmitte sowie das Integrierte Stadtentwicklungskonzept 2030.

### **Innenstadt Bergisch Gladbach**

Bedingt durch die Lage in der Nahtstelle von Rheinschiene und Bergischem Land, kommt der Innenstadt Bergisch Gladbachs eine besondere Bedeutung zu. Die stark von der Topographie geprägte Innenstadt liegt zwischen den Bergausläufern Quirlsberg und Marienberg. In der Tallage verläuft die Fußgängerzone, die sich aufgrund der Topographie und des südlich angrenzenden Areals einer Papierfabrik nur begrenzt räumlich ausdehnen kann. Die angrenzenden Bergausläufer sowie das Industrieareal stellen städtebauliche Barrieren dar, die eine vergleichsweise isolierte Lage des Zentrums bezogen auf die umliegenden Wohngebiete bewirken. Ein Lagevorteil ist die direkte Anbindung nach Köln: Vom zentral liegenden S-Bahn-Endhaltepunkt ist der Kölner Hauptbahnhof in nur 19 Minuten erreichbar. Zusammen mit dem neuen Busbahnhof, mit dem bereits eine ansprechende architektonische Gestaltung gelungen ist, stellt der Bahnhof einen bedeutsamen Verkehrsknotenpunkt zwischen der Rheinschiene und dem Bergischen Land dar.

Das Versorgungszentrum Innenstadt erstreckt sich im Wesentlichen entlang der Hauptstraße - vom Driescher Kreuz im Westen bis zur Einmündung Odenthaler Straße im Osten. Weitere Einzelhandelslagen sind entlang der Johann-Wilhelm-Lindlar-Straße, der Paffrather Straße und der Laurentiusstraße zu finden. Auffälliges und verbindendes räumliches Element ist der Konrad-Adenauer-Platz mit fünf strahlenförmig von ihm abgehenden Straßen. Der Platz fungiert als städtebauliches Scharnier zwischen einem westlichen und einem östlichen Abschnitt der Hauptstraße und ist zugleich Standort des Wochenmarktes. Aufgrund der angrenzenden Gebäude, wie etwa dem Rathaus, der St. Laurentius Kirche, dem Bürgerhaus Bergischer Löwe sowie der Villa Zanders, ist er eindeutiger Stadtmittelpunkt. Die Hauptstraße verbindet die östliche und westliche Stadtmitte. Sowohl westlich als auch östlich des Konrad-Adenauer-Platzes ist sie als Fußgängerzone ausgebildet. Sie verläuft weiter in die östlich und westlich angrenzenden Stadtbereiche und stellt damit eine wichtige Orientierungslinie im Innenstadtbereich dar. Städtebaulich interessante Platzbereiche innerhalb der Fußgängerzone werden sowohl durch den genannten Konrad-Adenauer-Platz, als auch durch den Vorplatz am Löwen-City-Center gebildet. Die Grüne Ladenstraße und die

Johann-Wilhelm-Lindlar-Straße bieten zudem eine hohe Aufenthaltsqualität. Dort befinden sich im Sommer auch die Schwerpunkte der Außergastronomie. Problematisch sind die großen Industrie- und Gewerbeareale, die teilweise direkt an die Innenstadt angrenzen und zum Teil Emissionen durch Luftverschmutzung und Verkehr verursachen.

Die kürzlich eröffneten neuen Einzelhandelscenter RheinBerg-Passage und RheinBerg-Galerie vergrößern den westlich des Konrad-Adenauer-Platzes gelegenen Teil des Geschäftszentrums. Durch die RheinBerg Passage gewinnt dabei insbesondere die Orientierung nach Norden über die Grüne Ladenstraße und die Johann-Wilhelm-Lindlar-Straße an Bedeutung. Durch die RheinBerg Galerie wird die Hauptstraße an ihrem westlichen Endpunkt gestärkt und um ca. 200 m verlängert.

### **Entwicklung des Bahnhofs und Bahnhofsumfelds**

Der Bahnhof Bergisch Gladbach ist ein Kopfbahnhof und der verkehrstechnische Mittelpunkt der Stadt. Er stellt seit 1975 den Endpunkt der aus Köln bzw. Neuss/Düsseldorf kommenden Linie S 11 der S-Bahn Rhein-Sieg dar und ist außerdem ein Rangierbahnhof für den Güterverkehr. Der Bahnhof besitzt insgesamt acht befahrbare Gleise, davon eins mit Bahnsteig und Oberleitung für den S-Bahn-Verkehr, die restlichen bilden den Rangierbahnhof. Die übrigen Gleise des ehemaligen Güterbahnhofs sowie weitere Abstellgleise sind mittlerweile stillgelegt. In der Bahnhofseinfahrt befindet sich ein historisches mechanisches Stellwerk, das bereits seit 1911 in Betrieb ist. Angrenzend an den S-Bahnsteig befindet sich ein Busbahnhof mit insgesamt 14 Bussteigen, der von 20 Buslinien und 6 Nachtbuslinien bedient wird.

Der Bahnhof liegt in attraktiver, zentraler Lage zur Fußgängerzone. Unmittelbar an den Geschäftsbereich angrenzend, besitzt er neben seiner Verkehrsfunktion als Schnittstelle zwischen Fußgänger, Radfahrer, Bus, Bahn, Taxi und alternativen Verkehrsmittelkonzepten wie Carsharing, eine besondere Bedeutung als Eingang in die Stadtmitte. Nördlich des Bahnhofs entlang des Paul-Köttgen-Weges befinden sich ein Baumarkt, das Areal der ehemaligen Gießerei Köttgen und das Cox-Gelände, eine ehemalige Kalkbrennerei. Östlich schließt sich die Rheinberg-Passage an. Südöstlich des Bahnhofs befindet sich mit dem Kreisverkehr „Driescher Kreuz“ der größte innerstädtische Verkehrsknotenpunkt Bergisch Gladbachs. An dieser Stelle passieren in Spitzenzeiten ca. 2800 Kraftfahrzeuge pro Stunde den Verkehrsknoten. Zudem kreuzt ein Industriegleis, das dreimal täglich durch einen Güterzug genutzt wird, den Kreisverkehr. Die äußere Erschließung der Bahnhofsflächen erfolgt über die Jakobstraße, die Paffrather Straße, die Stationsstraße, das Driescher Kreuz sowie die Johann-Wilhelm-Lindlar-Straße. Die Nutzungen sind im gesamten Bahnhofsumfeld sehr heterogen. Neben ehemaligen Industrieflächen, die brach liegen und Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe, finden sich auch vereinzelt Wohnnutzungen in direkter Nähe zum Bahnhof. Dieser und das angrenzende Umfeld sind in Teilbereichen Lärm- und Schadstoffbelastungen sowie in einigen Bereichen durch altlastenvorbehaftete Flächen gekennzeichnet.

Im Jahr 2010 fiel im Rahmen des Regionale 2010 Projekts stadt:gestalten der Startschuss zur Neugestaltung des Bahnhofsvorplatzes. Das alte Bahnhofsgebäude wurde abgerissen und nach der Durchführung eines freiraumplanerischen Wettbewerbs zu einem begrünten Platz umgestaltet. Weitere positive Akzente wurden durch den neuen Busbahnhof, die Radstation und die RheinBerg-Passage gesetzt. Zukünftig soll der Bahnhof nicht nur in seiner Verkehrsfunktion gestärkt werden, sondern darüber hinaus eine einladende Entreesituation gestaltet werden, die den Bahnhof in seiner Doppelfunktion als Endpunkt und Ausgangspunkt einer Reise hervorhebt. Im Bereich des S-Bahnhofs können bei Aufgabe der Schienennutzung die südlichen Gleisflächen für Dienstleistungsnutzungen entwickelt werden. Von dieser Aufwertung kann neben den Reisenden und dem Image der Stadt auch das nähere

Bahnhofsumfeld profitieren. Im Zuge des Regionale 2010 Projektes *stadt:gestalten* wurde der Bahnhof und sein direktes Umfeld deshalb als ein Schwerpunktthema behandelt.

### **Regionale 2010 - Projekt *stadt:gestalten***

Im Rahmen der Regionale 2010, einem Strukturprogramm des Landes NRW, ist es übergeordnetes Ziel, die Region Köln/Bonn nachhaltig zu entwickeln und für den internationalen Wettbewerb zu stärken. Mit dem Projekt *stadt:gestalten* leistet Bergisch Gladbach hierzu einen Beitrag und strebt die umfassende städtebauliche Entwicklung, funktionale Stärkung und gestalterische Aufwertung der Innenstadt an. In den drei zentralen Projektbausteinen Bahnhofsbereich, zentraler Geschäftsbereich und Stadtkulturgarten wurden in verschiedenen Planungsverfahren hierzu Leitideen, Handlungsfelder und Rahmenplanungen in Zusammenarbeit mit den unterschiedlichsten Akteuren erarbeitet. Das Projektgebiet umfasste den Bereich des historischen Zentrums von „Alt-Bergisch Gladbach“ sowie die bebauten Bereiche um das Straßenkreuz Hauptstraße, Paffrather Straße und Laurentiusstraße, die auf den Konrad-Adenauer-Platz zulaufen. Außerdem sind das Bahnhofsumfeld sowie die nördlich angrenzenden Umstrukturierungsgebiete Köttgen-Gelände und Cox-Gelände Teil des Projektgebietes.

Für diese Ausschreibung hat insbesondere der Projektbaustein Bahnhofsbereich eine besondere Bedeutung. Angestrebt wird hier eine städtebauliche Attraktivierung nicht mehr benötigter Bahnflächen, eine bessere Verknüpfung des Bahnhofs mit der Innenstadt und insgesamt eine adäquate Ankommenssituation für Besucher Bergisch Gladbachs. Der Ort soll dabei zum einen durch eine hohe Aufenthaltsqualität die Gelegenheit zum Verweilen bieten, zum anderen aber auch den Ansprüchen der unterschiedlichen Verkehrsarten gerecht werden. Als Entreesituation soll ein neuer Vorplatz zwischen dem bestehenden Busbahnhof und der RheinBerg-Passage entstehen. Die Gestaltung sollte mit den umgebenden Freiflächen eine Einheit bilden, so dass der Bahnhofsbereich mit der Fußgängerzone optisch verbunden wird. Die Wartezeiten an den Ampeln werden künftig entfallen, da die Fahrzeuge in diesem Bereich nur noch 20 km/h fahren dürfen und Rücksicht auf die kreuzenden Fußgänger nehmen müssen (verkehrsberuhigter Geschäftsbereich). Außerdem soll die Johann-Wilhelm-Lindlar-Straße in einen fußgängerfreundlichen Stadtboulevard umgestaltet werden. Sie verbindet die Hauptstraße, den zukünftigen Bahnhofsvorplatz und das Cox-Gelände nördlich des Kopfgrundstücks. Auf dem Areal der ehemaligen Kalkbrennerei-Cox soll ein innerstädtisches Wohngebiet mit einem kleinen Platz um die erhaltenen Kalköfen herum als Bindeglied zwischen dem neuen Quartier und dem Bahnhofsbereich realisiert werden.

Der zweite Projektbaustein umfasst den zentralen Geschäftsbereich von Bergisch Gladbach. Dieser soll durch eine Aufwertung der öffentlichen Räume und einer Qualifizierung des allgemeinen Erscheinungsbildes funktional gestärkt werden, etwa durch die einheitliche Neugestaltung der Bodenbeläge, ein Beleuchtungskonzept, die Betonung der Eingangsbereiche zur Fußgängerzone und die Beseitigung störender Einbauten. Darüber hinaus sollen die städtebaulich unansehnlichen Rückseiten der Gebäude aufgewertet werden. Die im Geschäftsbereich weitgehend intakte Struktur gefasster Stadträume und maßstäblicher Bebauung soll dabei erhalten und weiter entwickelt werden. Die gegenwärtige bauliche und funktionale Mischung aus Großstrukturen und kleinteiliger Bebauung ist eine große Qualität. Kernstück des dritten Projektbausteins Stadtkulturgarten ist die Offenlegung der Strunde als identitätsstiftender, begrünter Fluss. Den Stadträumen entlang der Strunde beziehungsweise entlang ihrer Zu- und Nebenflüsse kommt daher eine besondere Bedeutung zu. Die öffentlichen Räume sollen nicht nur hier, sondern im gesamten Bereich der Stadtmitte im Zusammenwirken mit den Gebäuden und ihren Nutzungen aufgewertet werden. Auf den beiden Höhen Quirlsberg und Marienberg sind die größten innerstädtischen Grünflächen, deren Erhalt für Naherholung, Freizeit und Luftaustausch gesichert werden soll. Mit einem

Stadtkulturgarten soll eine derzeit durch Parkplätze im Bereich Buchmühle mindergenutzte Fläche für attraktives Wohnen und in hochwertige innerstädtische Freiflächen umgewandelt werden.

Viele der vorgestellten Maßnahmen konnten in den vergangenen Jahren bereits angegangen oder umgesetzt werden. Bezogen auf die Attraktivierung des Bahnhofsumfeldes lassen sich insbesondere der Bau des Busbahnhofes, die Umgestaltung des Bahnhofsvorplatzes sowie die Neustrukturierung des Teilbereichs Johann-Wilhelm-Lindlar-Straße als wesentliche Impulsprojekte nennen. Die Qualifizierung und Neubebauung des Kopfgrundstückes soll in diesem Prozess einen weiteren wichtigen Schritt darstellen.

### **III.2 Beschreibung des Grundstücks**

#### **Größe, Abgrenzung und Eigentum**

Das 4.397 m<sup>2</sup> große Grundstück befindet sich zentrumsnah im westlichen Bereich der Innenstadt Bergisch Gladbachs. Umschlossen wird die Fläche

- im Osten von der Johann-Wilhelm-Lindlar-Straße,
- von dem Regionale 2010 Pavillon :stadt:box und dem neugestalteten Bahnhofsvorplatz im Süden,
- im Westen von den Bahnflächen der DB
- sowie von der Jakobstraße im Norden.

Das Grundstück ist seit dem 01.01.2011 Eigentum des SEB und derzeit, bis auf die Bebauung mit dem Pavillon „stadt:box“ und dem starken Grünbewuchs, ohne eine Nutzung versehen.

#### **Geschichtliche Entwicklung**

Dadurch, dass der Bahnhof im Laufe der Zeit nicht mehr als Güterbahnhof, sondern nur noch als Rangierbahnhof genutzt wurde, wurde u.a. das Kopfgrundstück für neue Nutzungen frei und konnte als innerstädtische Kernfläche mit in die Planungen der Stadt zur Innenstadtentwicklung aufgenommen werden. Nach Verhandlungen mit der Eigentümerin, der Deutschen Bahn AG, wurde die brachliegende Kopffläche sowie die Flächen entlang der Jakobstraße im Rahmen der Regionale 2010 zum 01.01.2009 von der Stadt Bergisch Gladbach erworben und ist dann in das Eigentum des SEB übernommen worden.

#### **Städtebauliche Situation und angrenzende Nutzungen**

Im umgebenden Verflechtungsbereich des Grundstücks befinden sich folgende unterschiedliche Nutzungsbereiche:

Nordöstlich an das Grundstück grenzt die Johann-Wilhelm-Lindlar-Straße, welche in diesem Bereich zur Fußgängerzone mit Taxiwartebereich geplant wurde, sowie die sich gegenüber dem Grundstück befindende RheinBerg Passage. Vis-a-vis zur neuen Bebauung auf dem Kopfgrundstück stellt die RheinBerg Passage eine städtebauliche Dominante dar. Das Fachhandelszentrum (u.a. Marktkauf, Reno, Penny) wurde Ende 2007 fertiggestellt und bietet auf zwei Etagen rund 8.500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche für Angebote des täglichen Bedarfs sowie ein integriertes Parkhaus mit ca. 450 Stellplätzen auf drei Ebenen. Der Hauptzugang zur Einkaufspassage sowie zu den Parkdecks befindet sich an der Johann-Wilhelm-Lindlar-Straße nahe der Kreuzung mit der Stationsstraße. Insbesondere die offen gehaltenen Parkdecks fallen neben den diversen Zugangsmöglichkeiten zum Gebäude aus Sicht des Grundstücks an der westlichen Fassade der RheinBerg Passage auf. Insgesamt ergibt sich so eine introvertierte Formensprache des Bauwerks. Die Johann-Wilhelm-Lindlar-Straße stellt im Bereich des

Grundstücks eine wichtige Fußwegeverbindung zwischen den nördlich liegenden Bereichen der Innenstadt und der Hauptstraße/Fußgängerzone dar. Dem neugestalteten Bahnhofsvorplatz sowie der Kreuzung mit der Stationsstraße kommt deswegen gerade für den Fußgängerverkehr eine wesentliche Bedeutung zu. Zudem ergeben sich insbesondere von diesem Punkt aus wichtige Sichtbeziehungen zu den Kalköfen-Cox nordwestlich der RheinBerg Passage.

Südwestlich des Grundstücks verläuft die Stationsstraße parallel zu den Bahngleisen bis zum Kreisverkehr am Driescher Kreuz. Entlang der Stationsstraße befinden sich im nördlichen Bereich neben dem neu gestalteten Bahnhofsvorplatz der Haltestellenbereich des S-Bahnhaltepunktes sowie der Bushalte- und Buswartebereich des Busbahnhofs Bergisch Gladbach. Der Bereich südlich der Stationsstraße ist städtebaulich neben einzelnen Wohn- und Geschäftsgebäuden wesentlich durch den Bau der RheinBerg Galerie geprägt. Das Einkaufszentrum verbindet die Stationsstraße mit der Hauptstraße, verfügt insgesamt über ca. 12.500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche (Schwerpunkt „Textil und Mode“) und wurde im März 2009 fertiggestellt. Der Haupteingang zur RheinBerg Galerie befindet sich zwar an der Hauptstraße, jedoch ergeben sich aus zwei weiteren Nebeneingängen und der Hauptzufahrt zu den Parkdecks an der Stationsstraße funktionale Zusammenhänge zum Verflechtungsbereich des Grundstücks.

Gegenüber den Bahngleisen und nordwestlich an das Grundstück angrenzend verläuft die Jakobstraße. Die nördliche Straßenseite ist hier geprägt von einer relativ dichten, aber kleinteiligen Bebauung und Mischnutzung (Wohnen, Handwerk und nichtstörendes Gewerbe etc.). Entlang der südlichen Straßenseite befindet sich eine derzeit brachliegende ca. 8.500 m<sup>2</sup> große Bahnfläche, welche ebenfalls als Entwicklungsfläche vom SEB erworben wurde und zukünftig mit einer innerstädtischen Wohn- und Mischnutzung versehen werden soll (siehe Rahmenplanung Stadtmitte). Diese Entwicklungsfläche grenzt nordwestlich direkt an das Grundstück und bedarf bei den Planungen einer besondere Berücksichtigung. Südwestlich der Jakobstraße stellt zudem der Vertriebsitz der Firma Saint-Gobain Isover G+H mit seinem von Weitem sichtbaren Schornstein eine weitere städtebauliche Dominante dar.

Direkt am Grundstück kreuzen sich Jakobstraße und Johann-Wilhelm-Lindlar-Straße in einem Kreisverkehr. Nördlich hieran angrenzend befinden sich die Kalköfen-Cox sowie das ehemalige Betriebsgelände der Kalkbrennerei-Cox. Von ehemals 80 Kalköfen in Bergisch Gladbach sind die Kalköfen-Cox die beiden letzten Erhaltenen. Sie waren bis zum Jahr 1935 in Betrieb, wurden 2007 grundlegend restauriert und stehen heute unter Denkmalschutz. Laut bestehenden Planungen sollen die Flächen des Cox-Geländes, welches sich nördlich an die Kalköfen anschließt, zukünftig mit innenstadtnahen Wohn- und Mischnutzungen versehen werden.

### **Verkehrssituation, ÖPNV und Parkmöglichkeiten**

Das Grundstück kann über die Jakobstraße oder die Johann-Wilhelm-Lindlar-Straße erschlossen werden, wobei zu beachten ist, dass die Johann-Wilhelm-Lindlar-Straße im Bereich des Grundstücks eine verkehrsberuhigte Zone ist, welche nur von Anliegern und Taxen befahren werden darf. Die Jakobstraße verfügt derzeit nur auf der nördlichen Seite über einen Fußgängerweg. Hinsichtlich des Parkens sind in direkter Umgebung zum Grundstück hauptsächlich private Stellplatzanlagen zu finden. Neben den etwas entfernter gelegenen Stellplätzen am OBI Markt (über die Jakobstraße zu erreichen) und vereinzelt Stellplätzen im Straßenraum bieten insbesondere die RheinBerg Passage und die RheinBerg Galerie mit ihren Parkdecks ausreichend (kostenpflichtige) Parkmöglichkeiten. Zukünftig sollen die Verkehrsbelastungen für Fußgänger rund um den S-Bahnhof durch die Einführung einer verkehrsberuhigten Zone (in Anlehnung an shared-space) in der Stationsstraße zur Beruhigung und Entzerrung insbesondere im Kreuzungsbereich mit der Johann-Wilhelm-

Lindlar-Straße führen.

Die lokale und regionale ÖPNV-Erschließung kann, wie bereits erwähnt, aufgrund des direkten Zugangs zum S-Bahnhaltepunkt und zum Busbahnhof vom Grundstück aus als hervorragend bezeichnet werden. Die S-Bahn Linie S11 verkehrt über Köln Hbf. in Richtung Düsseldorf Flughafen hierbei von montags bis freitags in den Hauptzeiten im 20 Minuten Takt und am Wochenende jede halbe Stunde.

### **Planungsrecht**

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Vorgaben für das Bauvorhaben auf dem Grundstück sowie die zukünftige Verkehrsflächengestaltung wird das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 2110 - Bahnhof Bergisch Gladbach - fortgesetzt. Das Plangebiet umfasst im Wesentlichen den Innenstadtbereich zwischen der Jakobstraße, der Johann-Wilhelm-Lindlar-Straße, der Stationsstraße und dem Verkehrsknoten „Driescher Kreuz“.

Der bisherige Bebauungsplanentwurf (Stand: April 2005) weist aufgrund der städtebaulichen Zielsetzungen der Zentrumserweiterung entlang der Johann-Wilhelm-Lindlar-Straße Kerngebiet (MK) aus. Durch die Ausweisung des Kerngebietes (MK) sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung zusätzlicher Dienstleistungs- und Einzelhandelseinrichtungen geschaffen werden. Wohnungen werden im Hinblick auf die derzeitige Nutzungsstruktur und das städtebauliche Ziel einer Nutzungs- bzw. Funktionsmischung ab dem 1. Obergeschoss zugelassen.

Das Maß der baulichen Nutzung auf dem Grundstück wird durch die Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfes mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 1,0, einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 3,0 sowie einer sich an der Umgebungsbebauung orientierenden maximalen Gebäudehöhe von ca. 16,00 m (ca. vier- bis fünfgeschossige Bebauung) begrenzt. Durch die für das Grundstück ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksflächen wird ein flexibler und funktionsgerechter Gestaltungsspielraum hinsichtlich der Gebäudestellung und Gebäudeausrichtung gewährleistet. In Anlehnung an die vorhandene Bebauungsstruktur der unmittelbar angrenzenden Innenstadtbereiche setzt der Bebauungsplan für das Kerngebiet MK „geschlossene Bauweise“ fest.

### **Topographie und Bodenverhältnisse**

Das Grundstück ist weitestgehend eben und weist keine Höhenversprünge auf. Genaue Höhenangaben sind den Höhenpunkten der digitalen Arbeitsgrundlage zu entnehmen. Ein Bodengutachten wird als nicht erforderlich angesehen. Es kann nach jetzigem Kenntnisstand von einer normalen Bebaubarkeit ausgegangen werden. Alle erforderlichen Ver- und Entsorgungseinrichtungen können durch das zuständige Versorgungsunternehmen sichergestellt werden. Anschlusspunkte ergeben sich über die Jakobstraße und die Johann-Wilhelm-Lindlar-Straße.

## **Teil IV Anforderungen an das Bauvorhaben**

Ziel ist es, Konzepte und Ideen „aus einem Guss“ zu erhalten, die hinsichtlich der architektonischen Gestaltung sowie der städtebaulichen Eingliederung des Bauwerks eine Maßstäblichkeit finden, die diesem innerstädtischen Standort gerecht wird. Hierbei sollte verstärkt Bezug zur direkten Umgebung des Bahnhofsumfeldes sowie den weiteren Verflechtungsbereich Innenstadt genommen werden, so dass die neue Nutzung weniger als Konkurrenz zum Bestand sondern als Erweiterung des Angebots der Innenstadt gesehen werden kann. Aus Sicht der ausschreibenden Stelle werden Konzepte erwartet, die die nachfolgend ausformulierten Ansprüche an die Architektur in Einklang mit einem wirtschaftlich tragfähigen und nachhaltigen Nutzungskonzept darstellen.

### **IV.1 Architektonische und städtebauliche Anforderungen an das Vorhaben**

#### **Qualität der Architektur**

Auf dem Grundstück soll ein repräsentatives Bauwerk entstehen, welches das Bahnhofsumfeld aufwertet und mit einer attraktiven Architektur als Entree zur Stadtmitte fungiert. Die Bebauung soll hinsichtlich seiner Architektur und Nutzungsstruktur eine neue „Adresse“ in der Innenstadt Bergisch Gladbachs bilden. Hierbei spielen die umgebenden Bauwerke, die unterschiedlichen Nutzungsbereiche und funktionalen Verbindungen insbesondere zur Fußgängerzone eine besondere Rolle. Von den Teilnehmern des Verhandlungsverfahrens werden Konzepte mit einer qualitätvollen Architektur und Formensprache für das Bauwerk erwartet, die der besonderen Lagegunst des Standorts Rechnung tragen.

#### **Bebauungsdichte**

Ein Solitärbau, welcher einen Großteil des Grundstücks überbaut (planungsrechtlich wäre auch eine komplette Überbauung des Grundstücks möglich), ist seitens der ausschreibenden Stelle aufgrund der städtebaulichen Gegebenheiten gefordert. Die dichte Bauweise ist aufgrund der direkten Nachbarbauten (u.a. RheinBerg Passage) und dem innerstädtischen Charakter des Standortes eine Grundanforderung an das Vorhaben. Jedoch sollte die Gesamtfläche des Gebäudes eine BGF von 12.000 m<sup>2</sup> nicht überschreiten. Hinsichtlich der Geschossigkeit und der Bauhöhe sind die Vorgaben des Bebauungsplans zu berücksichtigen. Die Dachform ist frei wählbar.

#### **Gestaltung und Material**

Hinsichtlich der Fassadengestaltung sind hochglänzende und starke verschiedenfarbige Materialien generell unzulässig. Grundsätzlich werden jedoch im Rahmen der Ausschreibung keine differenzierten Gestaltungs-, Material- oder Farbvorgaben gemacht. Ziel ist es, für den Standort angemessene, einheitliche und prägende Gestaltungsmerkmale zu finden. Sie können nach Überzeugung der ausschreibenden Stelle für die Einbindung des Bauwerks in den Bestand von erheblicher Bedeutung sein.

#### **Blickbeziehungen**

Alle (vier) Fassadenseiten des neuen Bauwerks sind aufgrund der bestehenden Sichtbeziehungen wichtig und entsprechend zu gestalten, da das Gebäude wegen seiner solitären Lage keine Rückseiten haben wird. Unterschiedliche Sichtbeziehungen ergeben sich für Ankommende mit der Bahn sowie den Passanten und Bewohnern der umgebenden Straßen (u.a. Jakob-, Stations- und Johann-Wilhelm-Lindlar-Straße). Jede Seite des Gebäudes wird so, auch unter Beachtung der inneren Erschließung des Bauwerks, unterschiedliche

Funktionen haben und sollte sich angepasst an die Umgebung präsentieren.

### **Erschließung und Hauptzugang**

Hinsichtlich der Ausrichtung des Gebäudes gelten die oben genannten Anforderungen, dass das Bauwerk keine Rückseite haben soll. Jedoch favorisiert die ausschreibende Stelle die Haupteinschließung (Haupteingang oder Frontfassade) des Bauwerks von der Johann-Wilhelm-Lindlar-Straße. Die Anordnung der Nebeneingänge oder die Erschließung des Grundstücks für PKWs, LKWs und die generelle Anlieferung sollten von der Jakobstraße aus erfolgen.

### **Sicherstellung der städtebaulichen Einbindung**

Das Gebäude soll sich mithilfe seiner Architektur sowie der Anordnung der Zugänge und Nutzungen in das Stadtgefüge einfügen und sich gleichzeitig mit seiner Formensprache hin zur Stadt „öffnen“. Hierbei gilt es insbesondere, dass das Bauwerk hinsichtlich seiner Kubatur, Ausrichtung, Gestaltung und Materialität einen Bezug zur Umgebungsbebauung herstellt und sich so in das bestehende Stadtgefüge einbindet. Hinsichtlich der städtebaulichen Einbindung sind hier die umgebenden Bauten (z.B. die RheinBerg Galerie) und die Wegeverbindungen und Aufenthaltsmöglichkeiten im öffentlichen Raum (z.B. Johann-Wilhelm-Lindlar-Straße und Bahnhofsvorplatz) von besondere Bedeutung.

### **Nachhaltige Materialien und Bau**

Der zu errichtende Neubau soll auf Grund seiner zentralen Lage und prägenden Wirkung für die Stadtmitte über möglichst lange Zeit ein attraktives und vitales Immobilienobjekt bleiben. Vor diesem Hintergrund wird von der ausschreibenden Stelle ein möglichst nachhaltiges Gebäude gefordert. Bei der Auswahl der Materialien ist einerseits der Primärenergieaufwand und andererseits die Minimierung des CO<sub>2</sub>-Ausstoßes für die Erstellung mit zu berücksichtigen. Für das Bauwerk sind im Unterhalt günstige Baukonstruktionen aus dauerhaften und baubiologisch unbedenklichen und ökologisch sinnvollen Materialien zu wählen. Besonderer Wert wird auf ein wirtschaftliches und nachhaltiges Gesamtkonzept gelegt.

### **Stellplätze**

Auf dem Grundstück sind Stellplätze entsprechend der Satzung der Stadt Bergisch Gladbach nachzuweisen. Die Bauordnungsrechtssatzung der Stadt Bergisch Gladbach gibt einen bestimmten Schlüssel zur Anzahl der zu realisierenden Stellplätze vor. Aufgrund der direkten Anbindung des Grundstücks an den Busbahnhof und den S-Bahn-Endhaltepunkt kann mit dem vorgegebenen ÖPNV-Bonus von einem verminderten Schlüssel für die Anzahl der nachzuweisenden Stellplätze ausgegangen werden (siehe Satzung).

### **Übergang zu der Entwicklungsfläche „Jakobstraße“**

Bei den Planungen zum Bauwerk auf dem Grundstück muss Rücksicht auf die sich ergebenden Entwicklungspotenziale der bereits beschriebenen Flächen entlang der südlichen Seite der Jakobstraße genommen werden. Rücksicht bei der Planung bedeutet hier, dass insbesondere am Übergang zu den Flächen an der Jakobstraße eine zukünftige Nutzungsverträglichkeit zu den teilweise sensiblen Nutzungen „Wohnen“ und „Dienstleistung“ gegeben sein sollte. Die Pläne des Rahmenplans Innenstadt liefern wichtige Hinweise, wie zukünftig eine Entwicklung der Flächen entlang der Jakobstraße verwirklicht werden könnte.

## **IV.2 Nutzungsstrukturelle / wirtschaftliche Anforderungen an das Vorhaben**

### **Nutzungsmischung**

Für die Bebauung des Kopfgrundstücks ist eine Nutzungsmischung vorgesehen. Wie diese Mischung im Detail aussieht, ist hierbei den jeweiligen Investoren überlassen. Von der ausschreibenden Stelle werden in diesem Zusammenhang lediglich Nutzungsoptionen und Ausschlüsse genannt. Denkbar wären im Erdgeschoss kleinteilige Einzelhandelsnutzungen, der Fahrkartenverkauf oder andere den Bahnhofsvorplatz belebende Einrichtungen (verpflichtende mobilitätsnahe Nutzungen). Wünschenswert sind hier publikumswirksame Nutzungen, die eine weitere Belebung der Johann-Wilhelm-Lindlar-Straße und den Bahnhofsvorplatz bewirken. In den oberen Etagen könnten innenstadtrelevante Nutzungen wie Dienstleistungen, Verwaltung oder aber auch leises Gewerbe und Handwerk entstehen. Die Errichtung eines Hotels wäre eine weitere Nutzungsoption, da bislang kein Mittelklassehotel in der Stadtmitte Bergisch Gladbachs ansässig ist. Weitere denkbare Nutzungsmöglichkeiten könnten ein Ärztezentrum, ein Restaurant mit Außengastronomie, Büroflächen oder ein Kino sein. Zudem könnte auch eine Wohnnutzung in den oberen Geschossen integriert werden.

### **Einzelhandel**

Ein Besatz mit großflächigem Einzelhandel wird von der ausschreibenden Stelle unter Berücksichtigung des schon bestehenden Einzelhandelsangebotes in der Innenstadt ausgeschlossen. Ausnahmen von diesem Ausschluss bestehen hier jedoch für Einzelhandelsnutzungen mit einem höherwertigen Sortiment (z.B. Mode, Textilien und Schuhe) sowie für Lebensmittel (ausgeschlossen werden hier Lebensmitteldiscounter). Hinsichtlich der Einzelhandelsnutzung sind von diesen Ausnahmen abgesehen eher kleinteilige Einzelhandelsangebote im Erdgeschoss als Ergänzung zum bestehenden Angebot der Innenstadt und unter Berücksichtigung der Rahmenbedingungen (s. Einzelhandelskonzept etc.) denkbar. Die ausschreibende Stelle verweist darauf, dass in diesem Bereich generell „Mode, Textilien und Schuhe“ als Schlüsselsegmente für den funktionierenden Einzelhandel eine mögliche Option darstellen.

### **Integration eines Mobilitätszentrums in das Vorhaben**

Im Erdgeschoss des Bauwerks müssen Flächen für ein Mobilitätszentrum bereitgestellt werden. Ziel ist es hier, dass das Kundenzentrum der Kraftverkehr Wupper-Sieg AG, welches bislang in einem Pavillon nahe dem S-Bahnhaltepunkt untergebracht ist, seinen Standort möglichst in direkter Nähe zum Bahnhofsvorplatz bekommt. Zudem sollte die Unterbringung von mehreren Büroräumen für die Railion Deutschland AG innerhalb des Bauwerks ermöglicht werden. In diesem Zusammenhang ist auch der Besatz mit anderen mobilitätsnahen Dienstleistungen zum Betrieb eines Mobilitätszentrums sinnvoll, da sich hier Synergieeffekte ergeben. Genaue Angaben zu den Flächenbedarfen sind den Unterlagen zu entnehmen.

## **IV.3 Sonstige Anforderungen an das Vorhaben**

### **Oberflächengestaltung**

Das Gesamtkonzept für die Entwicklung des Grundstücks soll auch im Bereich der Freiflächen Gestaltungsmöglichkeiten aufzeigen und die angrenzenden bestehenden

Außenanlagen (insb. die Johann-Wilhelm-Lindlar-Straße und den Bahnhofsvorplatz) mit einbeziehen. Die Freiflächen im Umfeld des geplanten Bauwerks sind entsprechend der ihnen zugewiesenen Nutzung (u.a. Parken, Aufenthalt, Anlieferung) sowie der Bedeutung des Standorts im innerstädtischen Gefüge angemessen zu gestalten.

## **Teil V: Anlagen und Vordrucke**

- Formblatt 1 „Kaufpreisangebot“
- Formblatt 2 „Auflistung der eingereichten Dokumente“
- Formblatt 3 „Bieterinformationen“
- Grundstückskaufvertrag
- Informationsmaterialien zum Grundstück
- Bearbeitungsmaterialien für das städtebauliche und architektonische Konzept