

Entwicklungsprozess Alte Stadthäuser und Stadtkante

Projektbearbeitung der priorisierten Projektbausteine

Rahmenplanung 2.0 - Stadtmitte -

Drucksachen-Nr. 0652/2025

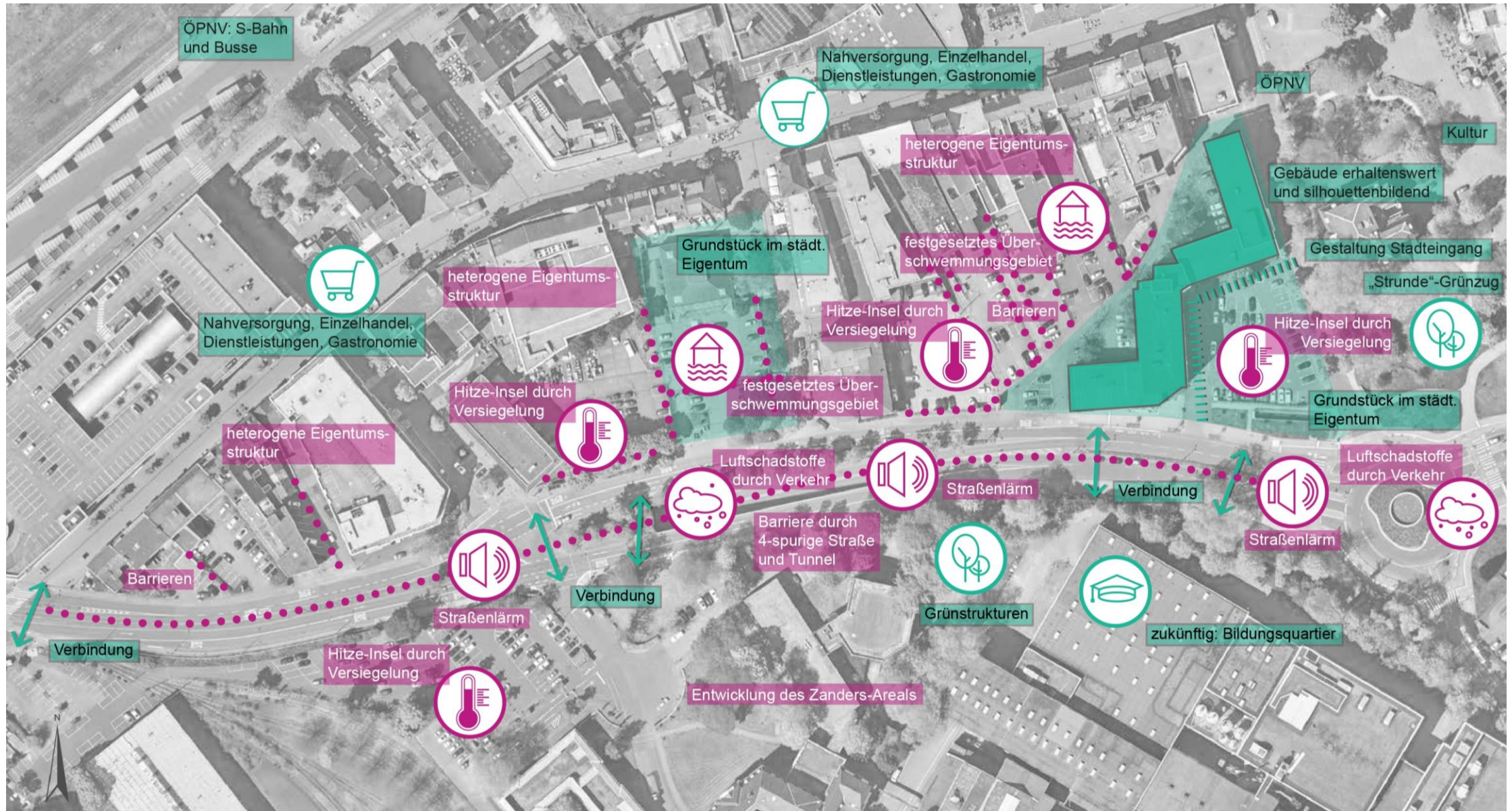


Stadtteilplanung
Bergisch Gladbach

Stadtentwicklungs- und Planungsausschuss // 27.11.2025



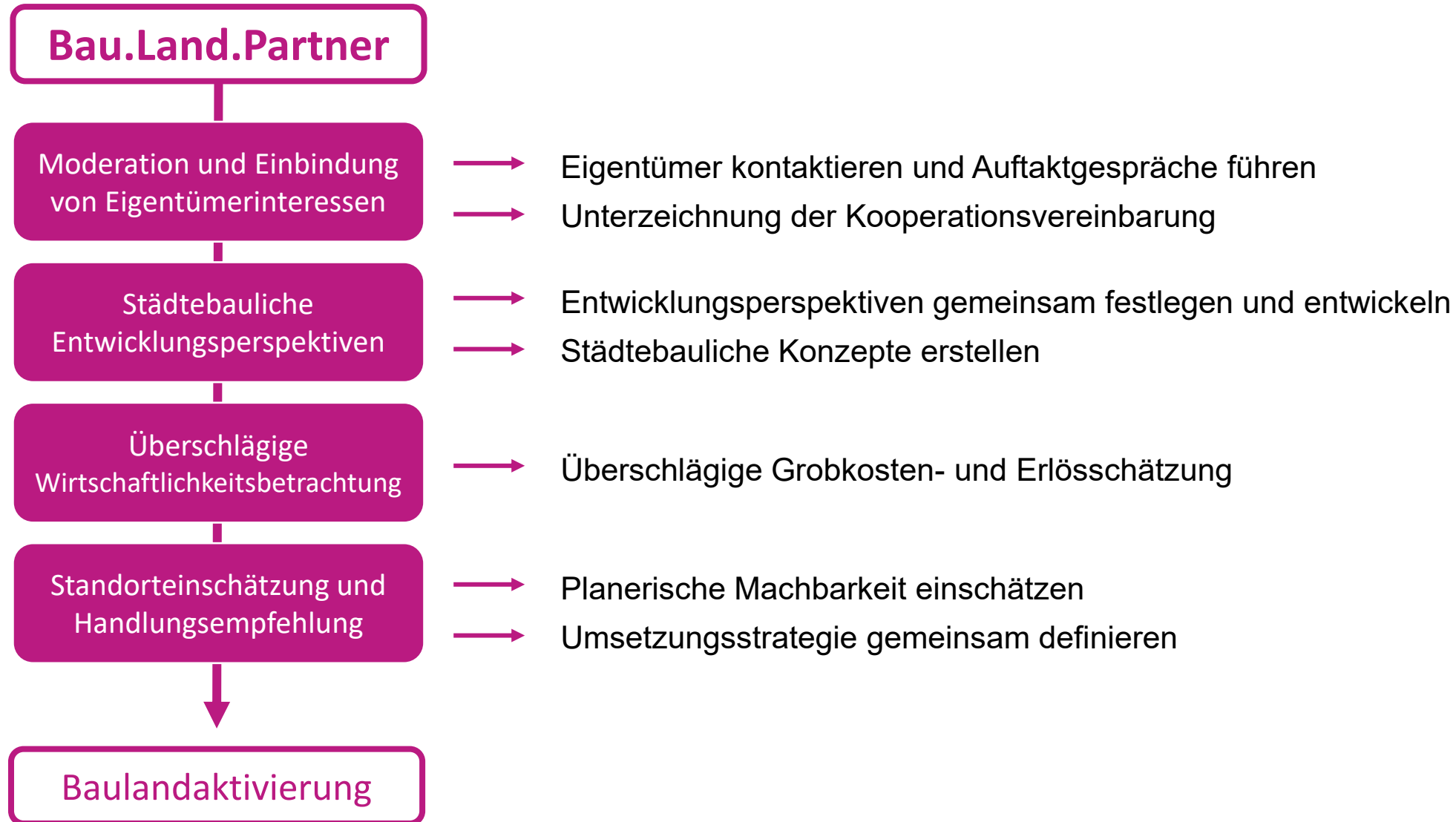
Standort: Herausforderungen und Potenziale



Standort: Festgesetztes Überschwemmungsgebiet



Stadtkante: Bau.Land.Partner



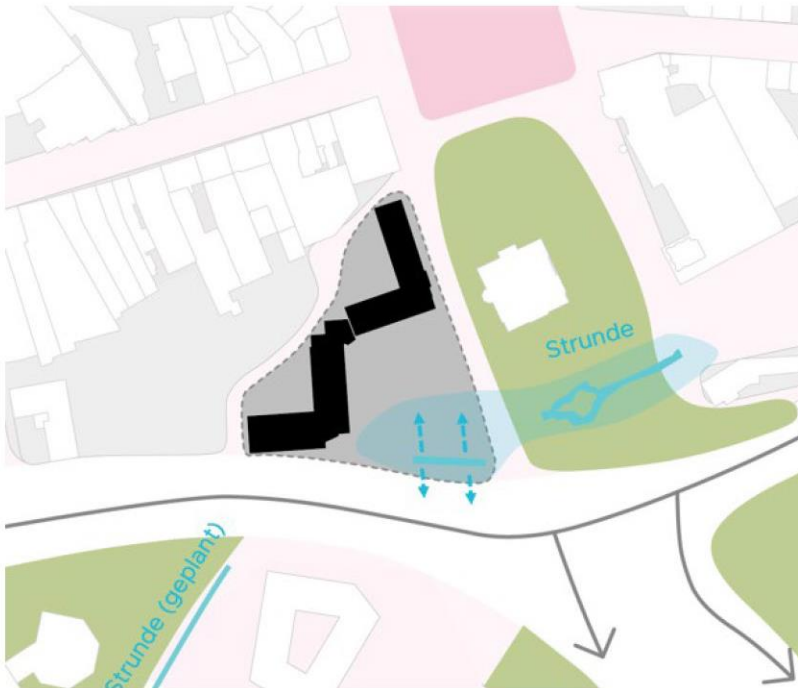
Alte Stadthäuser: Markteinschätzung

- generell schlechtes Investitionsklima
- Aktuell kaum Investitionsbereitschaft in Bürogebäude (nur mit Ankermieter / Standortverlagerung innerhalb der Stadt)
- Service-Wohnen ist die attraktivste Immobilie-Investition
- Alte Stadthäuser sind keine „Trophy-Immobilie“, der man Fehler verzeiht
- Neubau mit weniger Risiken verbunden
- Bevorzugung von Nutzungsmischung auf Quartiersebene und nicht auf Objektebene
- Teilung könnte Nachfrage nach dem Grundstück steigern und Risiken sowohl für Stadt als auch Investor reduzieren
- Erbbaurechtsvertrag i.d.R. nur an sehr attraktiven Standorten / bei langfristig angelegten Nutzungskonzeptionen (z. B. sozialer Wohnungsbau) akzeptiert

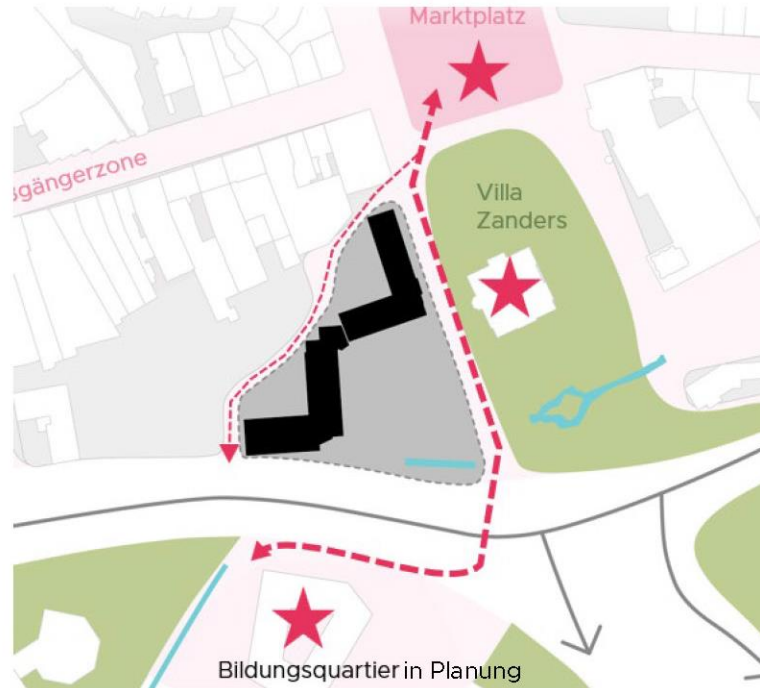
Alte Stadthäuser: Städtebauliche Studie

Planungsprinzipien

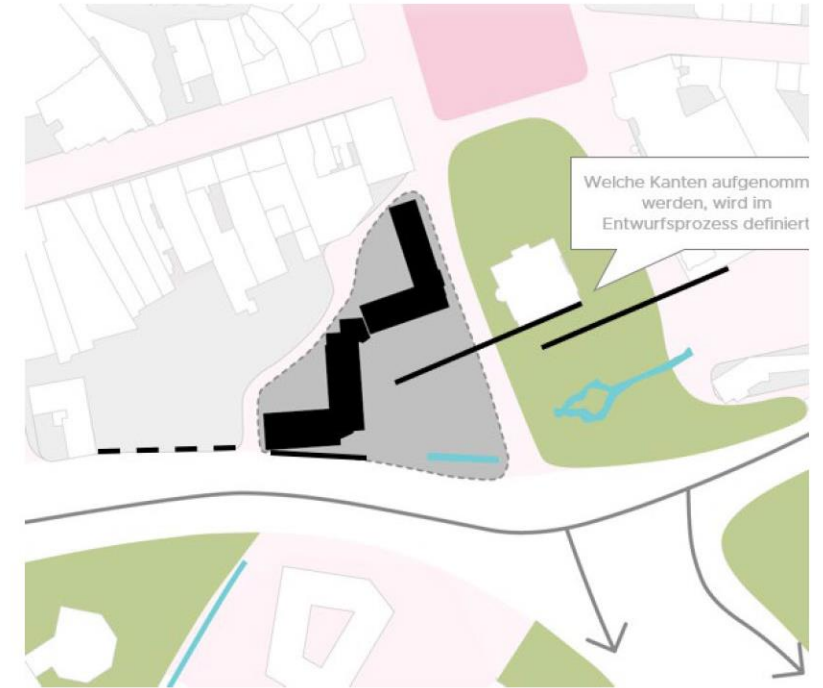
1. Der Strunde Raum geben



2. Verbindungen schaffen und aufwerten



3. Raumkanten definieren und Blickbeziehungen stärken

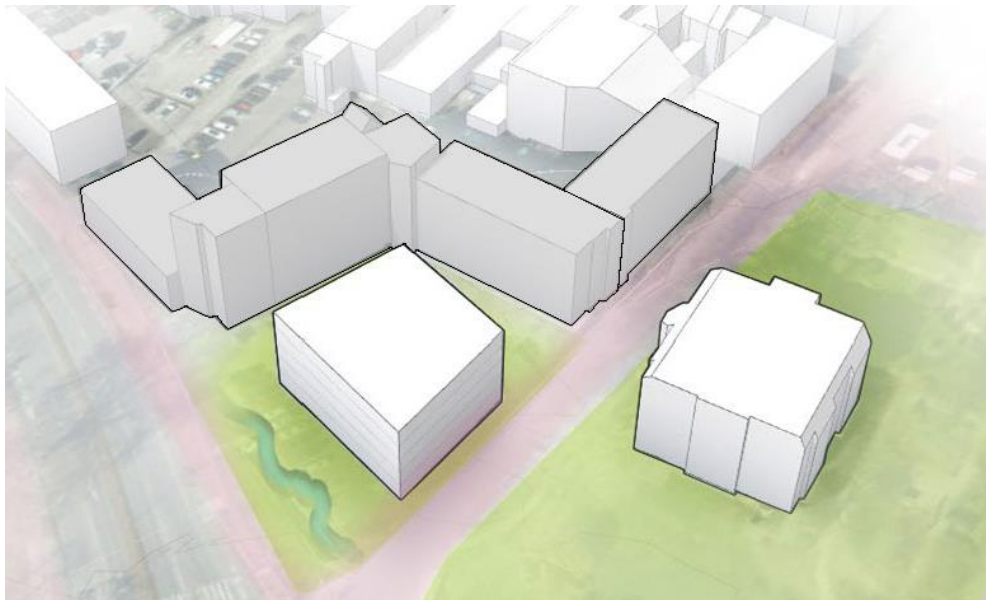


Auszug aus der städtebaulichen Kurzstudie von AS+P

Alte Stadthäuser: Städtebauliche Studie

Die Vorzugsvarianten

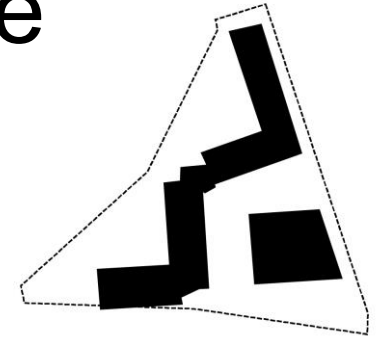
Basisvariante 0:
Bestandsoptimierung / Trittstein



Auszug aus der städtebaulichen Kurzstudie von AS+P



Variante mit Teilerhalt



Beispiele Umbau und Umnutzung Bürogebäude

Revitalisierung der Hauptverwaltung der Linde Material Handling GmbH



Fotos: Thomas Ott / Quelle: <https://www.baunetz-architekten.de/bgf/4661941/projekt/5076689> [abgerufen am 25.02.2025]

Umbau ehem. Bürogebäude zu „HVNS Apartments“

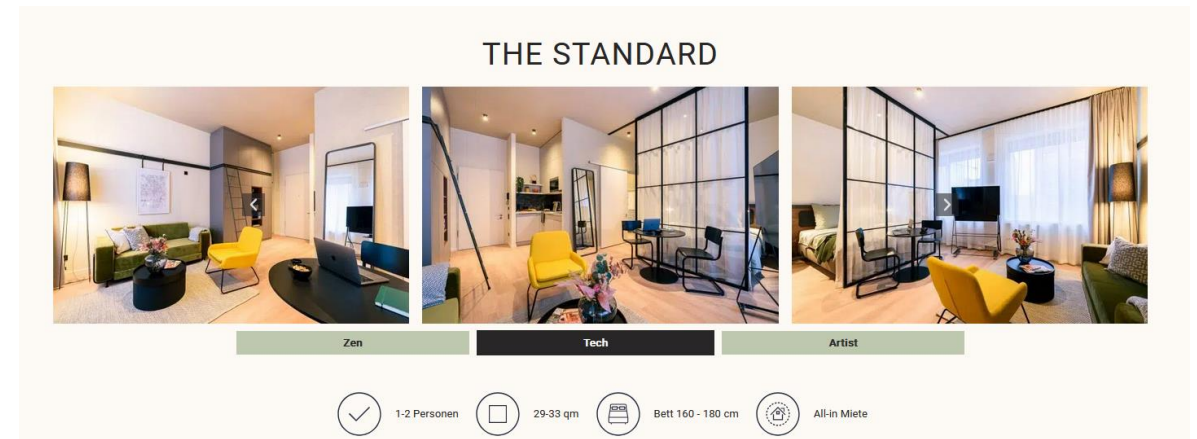


Bild: <https://havens-living.com/de/frankfurt/#the-spacious> [Screenshot, abgerufen am 26.11.2025]



Bild: <https://tektion.net/projekte/bueros-zu-wohnungen-umbauen/> [abgerufen am 26.11.2025]

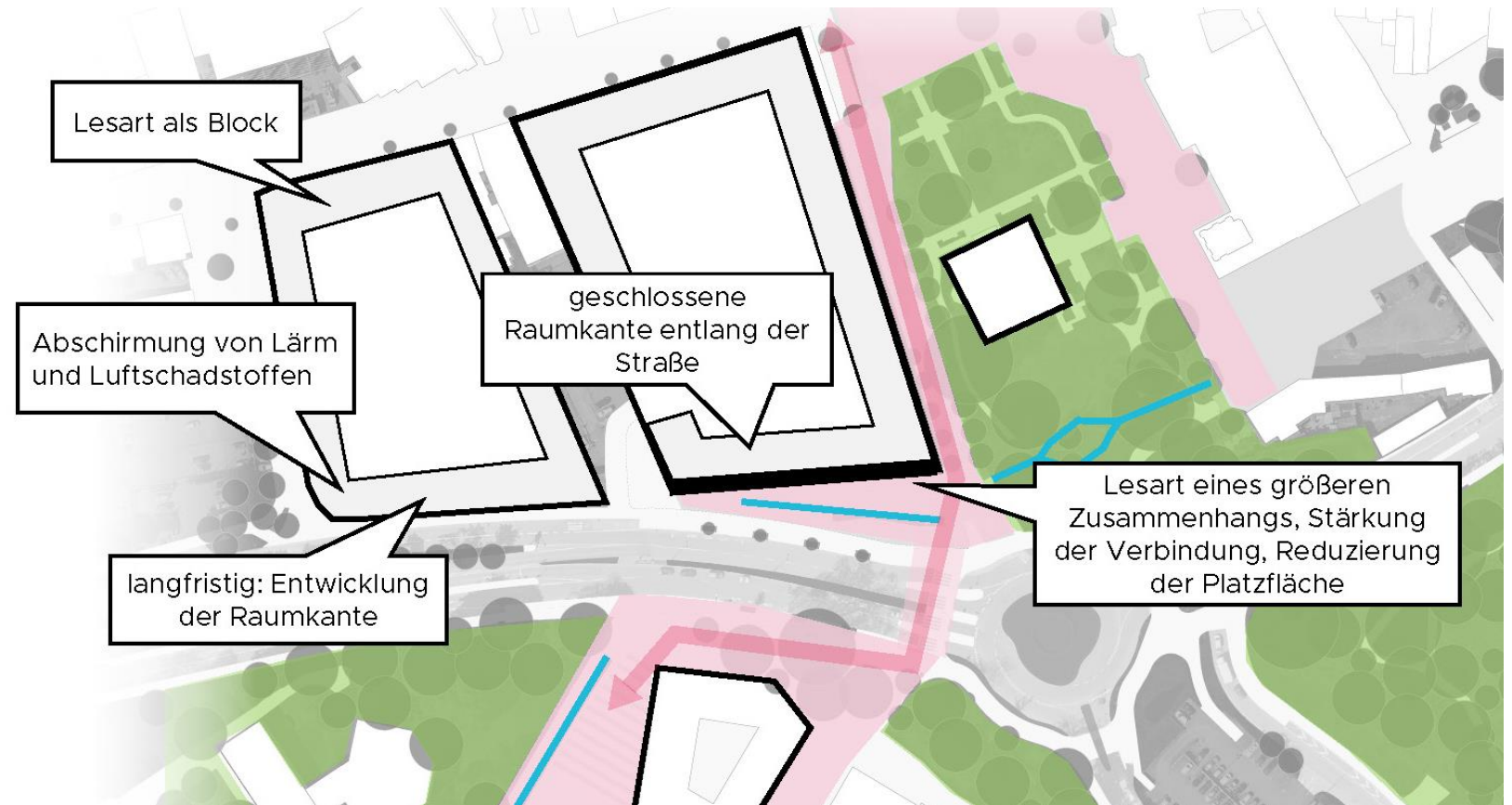
aus der Markt- und Standortanalyse von urban future

Alte Stadthäuser: Städtebauliche Studie

Die Vorzugsvarianten

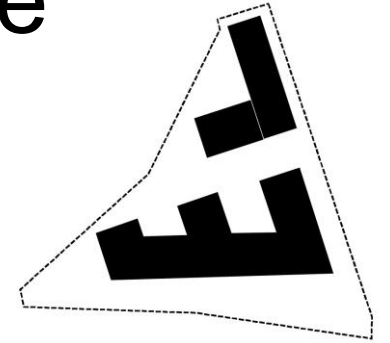
Vorzugsvariante 1:
Klare Kante

Konzeptidee



Alte Stadthäuser: Städtebauliche Studie

Die Vorzugsvarianten



Vorzugsvariante 1: Klare Kante

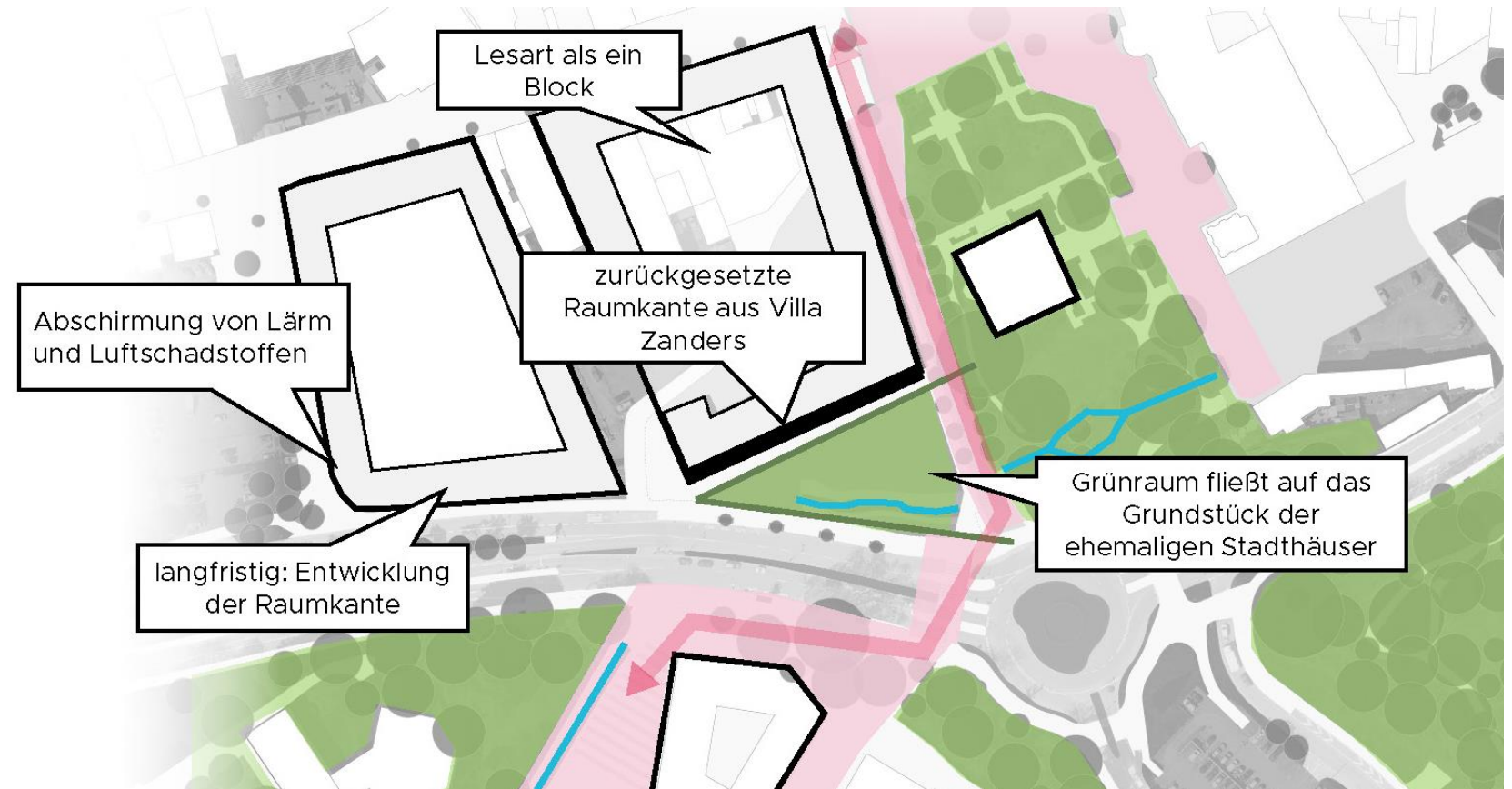


Alte Stadthäuser: Städtebauliche Studie

Die Vorzugsvarianten

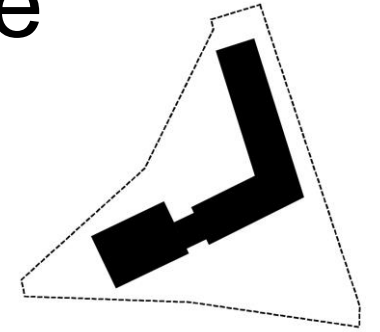
Vorzugsvariante 2: Fokus Grünraum

Konzeptidee



Alte Stadthäuser: Städtebauliche Studie

Die Vorzugsvarianten



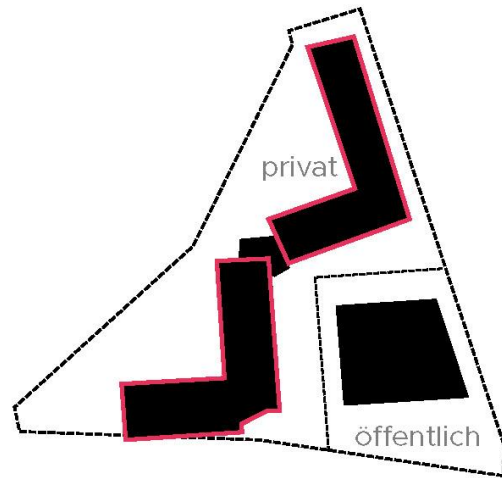
Vorzugsvariante 2: Fokus Grünraum



Alte Stadthäuser: Städtebauliche Studie

Vergleich der Varianten

Bestandsoptimierung

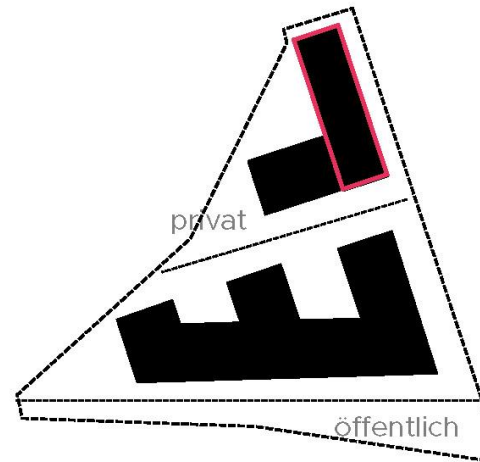


Basisvariante

BGF Bestand	ca. 7.900 m ² (exkl. Kellergeschoss)
BGF Neubau	ca. 3.500 m ²
BGF gesamt	ca. 11.140 m²

Unterteilung Grundstück möglich

Klare Kante

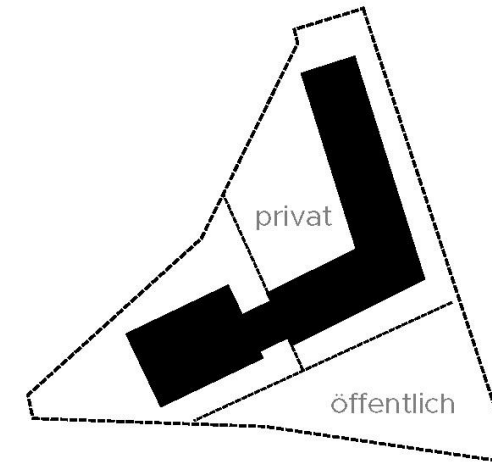


Variante mit Bestandserhalt

BGF Bestand	ca. 2.200 m ²
BGF Neubau	ca. 10.100 m ²
BGF gesamt	ca. 12.300 m²

Unterteilung Grundstück möglich

Fokus Grünraum



Variante Neubau

BGF Neubau	ca. 12.800 m ²
BGF gesamt	ca. 12.800 m²

Unterteilung Grundstück möglich

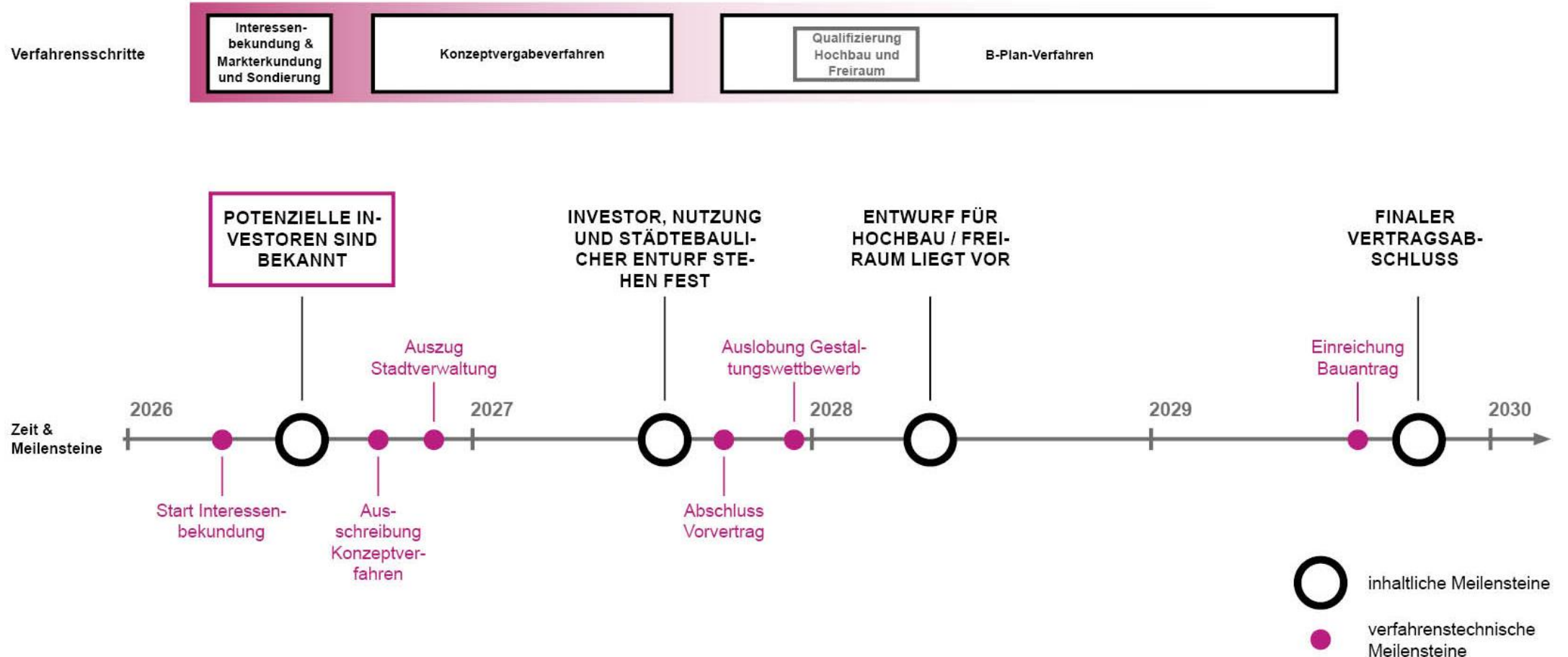
Alte Stadthäuser: Widersprüche

hohe öffentliche und politische Erwartung	↔	allgemein schlechtes Investitionsklima für Immobilienprojekte
hoher Anspruch an Städtebau und Gestaltung	↔	schnelle Umsetzung und schlankes Verfahren
Erbpacht, da strategisch wichtiges Grundstück	↔	Investoren bevorzugen Kauf
Standort ideal für Büronutzung	↔	aktuell kein Markt für neue Büronutzung in diesem Volumen
hoher Bedarf an kleinen, bezahlbaren Wohnung in Bergisch Gladbach	↔	Standort nur eingeschränkt geeignet für Wohnnutzung
gewinnbringende Vermarktung	↔	(Teil-)Erhalt aus ökologischen und baukulturellen Gründen

KONZEPTVERGABEVERFAHREN

- frühzeitige, offene Investorenansprache
- Bestgebotsverfahren inkl. Gestaltungswettbewerb für Hochbau und Freiraum
- Vergabe in Erbpacht
- (Teil-)Erhalt als Option

Prozess Alte Stadthäuser



Kurzfassung Konzeptvergabeverfahren und Meilensteine

auf Basis der Grafiken von D & K (siehe Prozessbericht S.45 und S.48/49)