

Anlage I zur Mitteilungsvorlage 0522/2026

Tagesordnungspunkt:

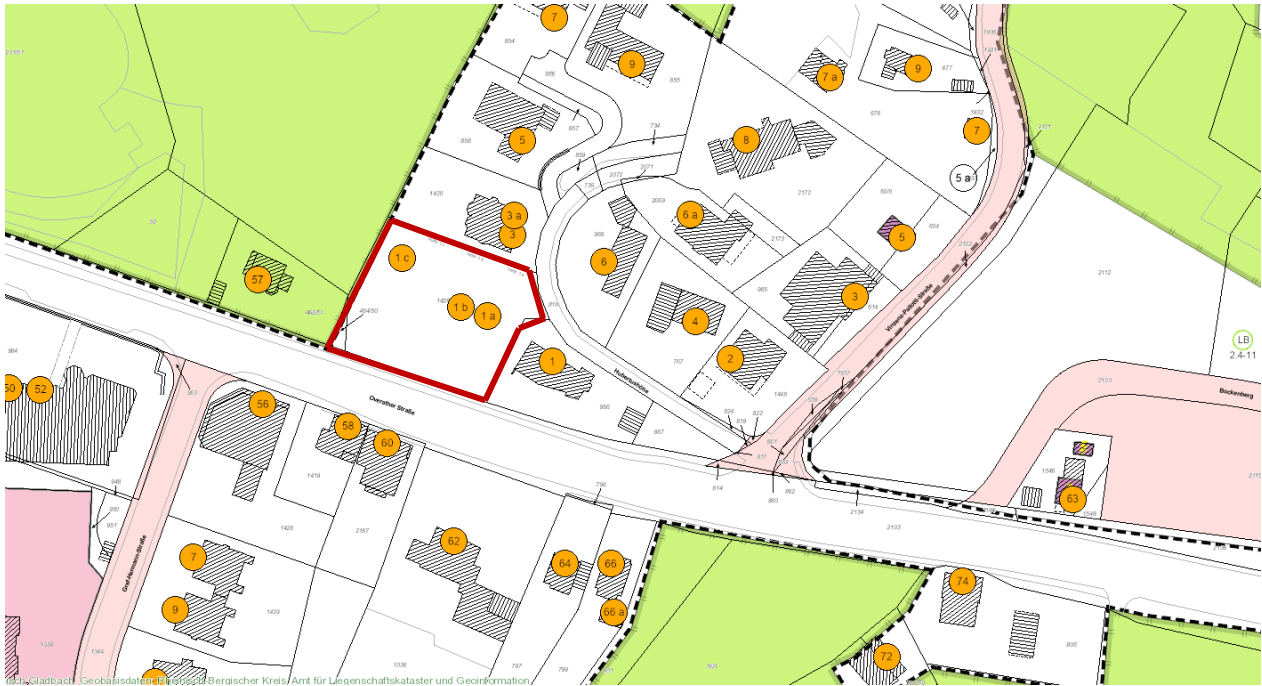
Jahresbericht 2025/2026 des Gestaltungsbeirats

1. Bauprojekt:

Bauvorhaben: Hubertushöhe 1-3; Neubau von zwei Mehrfamilienhäusern mit je 5 Wohneinheiten

Planungsbüro: Architekt Peter Fiekers

Bauherrschaft: Familie Bielicka



Lageplan: Bestandsauszug Liegenschaftskataster mit Kennzeichnung der städtischen Flurstücke



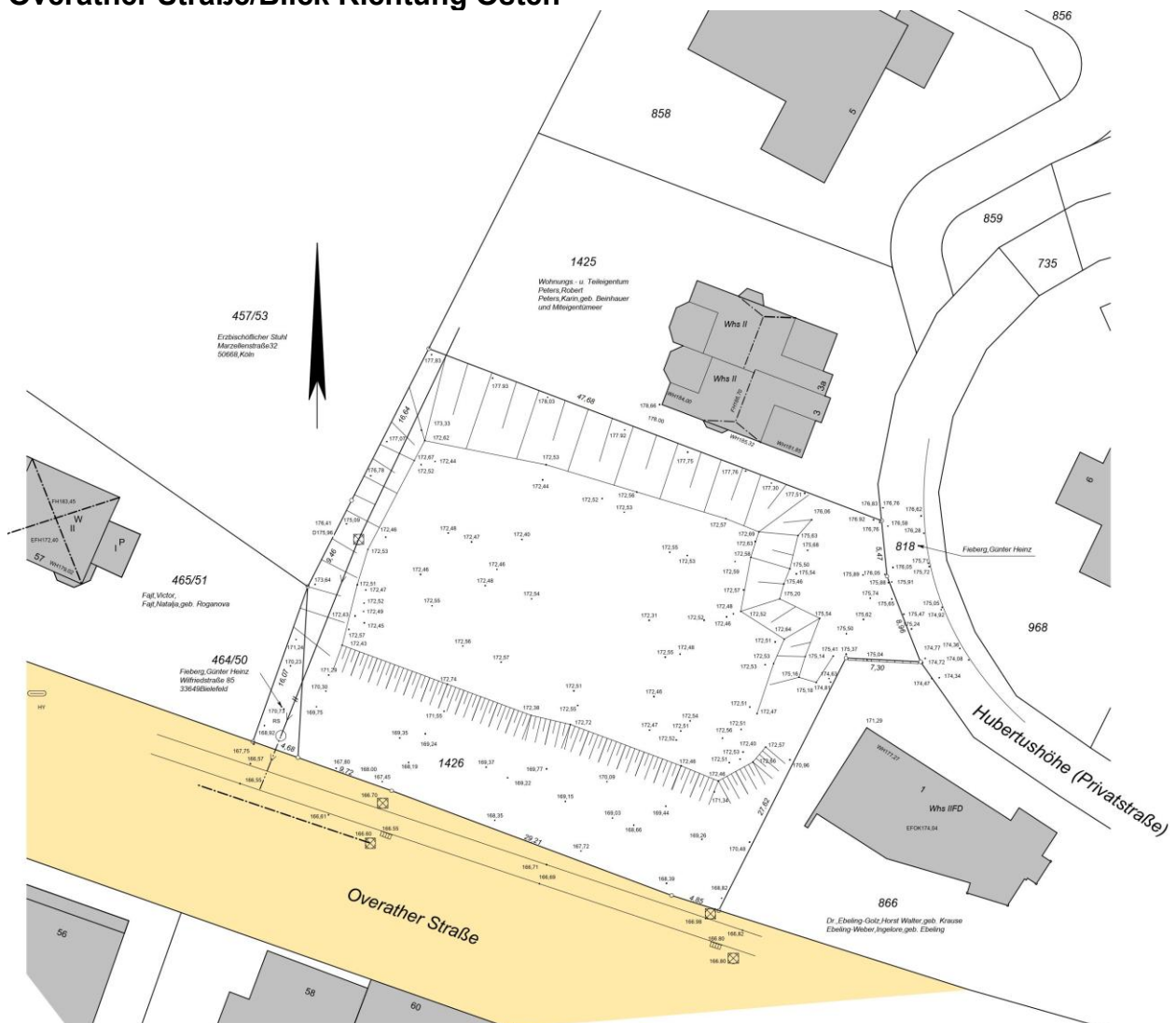
Luftbild



Luftbild Overather Straße / Hubertushöhe



Overather Straße/Blick Richtung Osten



Lageplan Bestand

Legende	
	Baugrenze
	Abstandfläche
	Umring Baugrundstück
	Gebäude vorhanden (343,00) gepl. Höhe 343,00
	Planung
	Öffentl. Verkehrsfläche
	privat versiegelte Fläche
	zu legalisierendes Bauteil
	Hydrant
	KD

Die weitere Darstellung entspricht der Anlage zur BauPrüfVO und der aktuellen PlanV

Berechnung der Abstandflächen

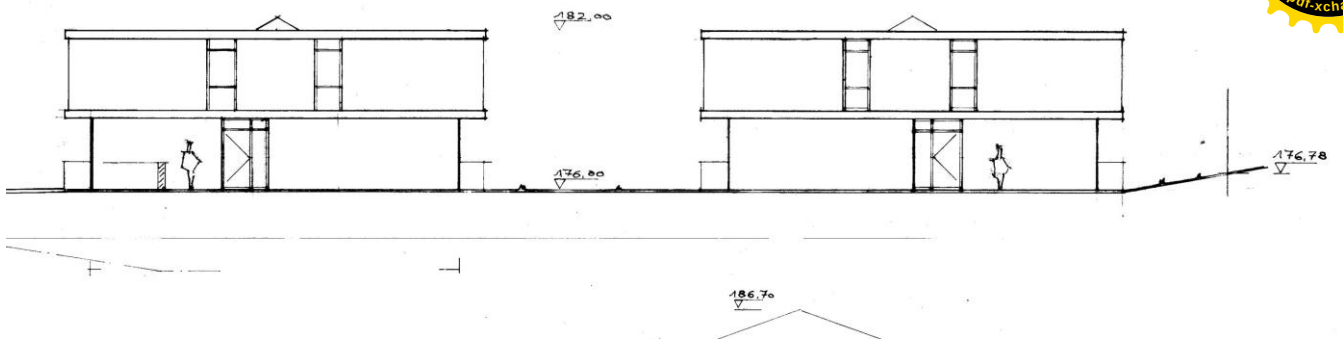
T-N	WH	H1 Gelände	H2 Gelände	m.WH	WH	Giebel	T	Abstandfläche m
1	182,00	176,00	176,00	6,00	182,00	0,00	2,40	3,00
2	182,00	176,66	176,00	5,67	182,00	0,00	2,27	3,00
3	182,00	176,66	173,55	6,89	182,00	0,00	2,76	3,00
4	180,00	176,66	172,16	5,59	180,00	0,00	2,24	3,00
5	177,00	172,16	171,48	5,18	177,00	0,00	2,07	3,00
6	177,00	171,48	171,57	5,48	177,00	0,00	2,13	3,00
7	182,00	176,00	176,00	6,00	182,00	0,00	2,40	3,00
8	180,00	176,00	172,53	5,74	180,00	0,00	2,29	3,00
9	182,00	176,00	173,83	7,08	182,00	0,00	2,83	3,00
10	177,00	172,52	171,57	4,95	177,00	0,00	1,98	3,00
11	177,00	171,84	170,24	5,96	177,00	0,00	2,38	3,00
12	177,00	170,24	170,51	6,63	177,00	0,00	2,65	3,00
13	180,00	170,51	173,51	6,99	180,00	0,00	2,80	3,00
14	182,00	173,83	173,51	6,74	182,00	0,00	2,50	3,00
15	182,00	173,50	173,00	7,75	182,00	0,00	3,10	3,10
16	182,00	176,00	173,00	7,50	182,00	0,00	3,00	3,00
17	182,00	176,00	176,00	6,00	182,00	0,00	2,40	3,00
18	180,00	176,00	172,56	5,72	180,00	0,00	2,29	3,00
19	182,00	176,00	173,92	7,04	182,00	0,00	2,82	3,00
20	177,00	172,56	171,84	4,80	177,00	0,00	1,92	3,00



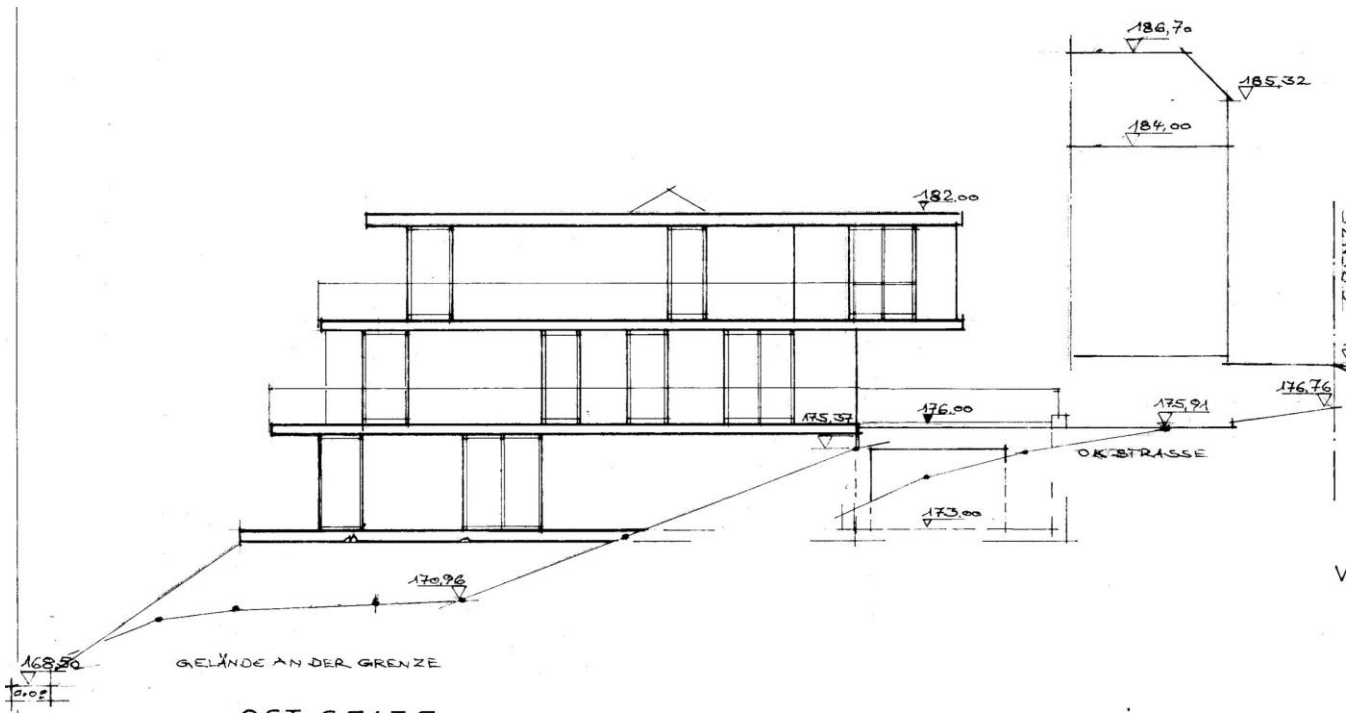
Lageplan Planung



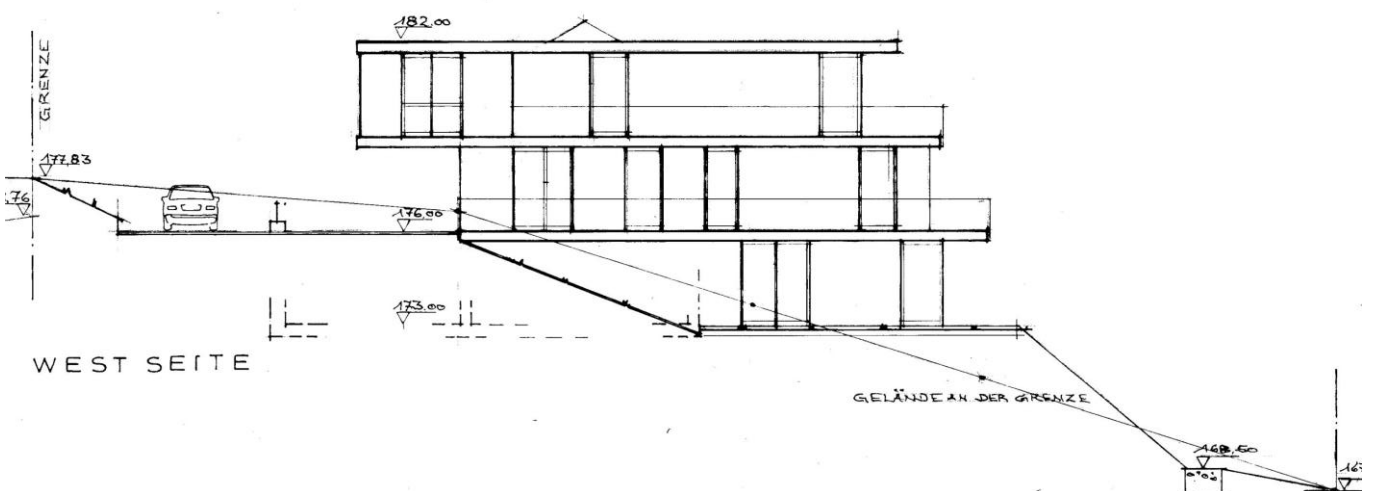




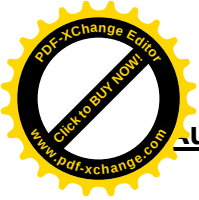
Ansicht Nordseite



Ansicht Ostseite



Ansicht Westseite



Auszug aus dem Protokoll der Sitzung vom 29.10.2025

TOP 8: Projektvorstellung: Bauvorhaben Hubertushöhe 1-3

Die Vorentwurfsplanung wird vom Architekten Herrn Dipl.-Ing. Peter Fiekers präsentiert.

Herr Fiekers erläutert die örtlichen Gegebenheiten sowie die planungsrechtlichen Anforderungen. Ein Kollege von ihm hat ein Gutachten erstellt, in dem Art und Maß der baulichen Nutzung in diesem Bereich dokumentiert wurde. Das Gutachten diente als Grundlage für seine Planungen. Aufgrund der deutlichen Hanglage (Höhenunterschied von „Overratherstraße“ bis „Hubertushöhe“ ca. 10 m), ist die Idee von Terrassenhäusern entstanden. Die Massivität der Baukörper wird aufgelöst, indem das Obergeschoss auskragt. Noch gestalterisch zu lösen sind die Schmalseiten und die Tiefe der umlaufenden Galerien. Zur Beleuchtung des Treppenraumes ist auf dem Dach ein gläsernes Prisma geplant. Aufgrund der exklusiven Lage findet Herr Fiekers es sinnvoll, mehr Stellplätze als nötig zu schaffen. Insgesamt sind hier 20 Stellplätze vorgesehen, davon 10 Stellplätze in der Tiefgarage. Die Neigung der Zufahrt, mit 14% Steigung, ist schwierig auszuführen entsprechend den gültigen Sonderbauvorschriften.

Generelle Diskussion:

Gefragt wird/zu klären ist:

- Die Maßstäblichkeit der Nachbarbebauung wird auf den ersten Blick nicht aufgegriffen. Allerdings sind auf der anderen Seite der „Overratherstraße“ sehr viel massivere Baukörper vorhanden. Durch eine hochwertige Architektur kann hier ein gemeindliches Einvernehmen geschaffen werden
- Gelobt wird die Idee der Terrassenhäuser und einer Belichtung von allen Seiten des Baukörpers
- Feine Details sind wünschenswert. Hier besteht die Chance ein gut abgestimmtes Architekturbild zu schaffen
- Ablesbarkeit der Materialien ist noch nicht gegeben
- Eine passende Zuwegung und der Eingangsbereich sind noch zu entwickeln
- Lage der Stellplätze im Außenbereich und des Kinderspielplatzes sind noch zu optimieren
- welche Tiefe hat die umlaufende Galerie?
- Lärmschutz ist zu klären. Ist es sinnvoll in Richtung der verkehrsreichen „Overratherstraße“ Freisitze zu planen
- Fraglich ist, ob die Terrassierung im Obergeschoß nicht noch mehr ausgebildet werden muss
- Wird für die Gestaltung des Hangs ein Freiraumplaner hinzugezogen?

Herr Fiekers beantwortet die Fragen wie folgt:

- Fassade ist noch nicht bis ins letzte Detail geplant.
- Lage des Kinderspielplatzes ist noch zu überlegen
- Eine umlaufende Galerie ist angedacht mit einer Tiefe von 80 cm. Die Tiefe ermöglicht eine komfortable Begehung.
- Freisitze sind entsprechend der Himmelsausrichtung geplant.
- Hang soll bepflanzt werden.
- Generell ist das Ziel des Bauherrn zeitnah anzufangen und direkt einen Bauantrag zu stellen, keine Bauvoranfrage.

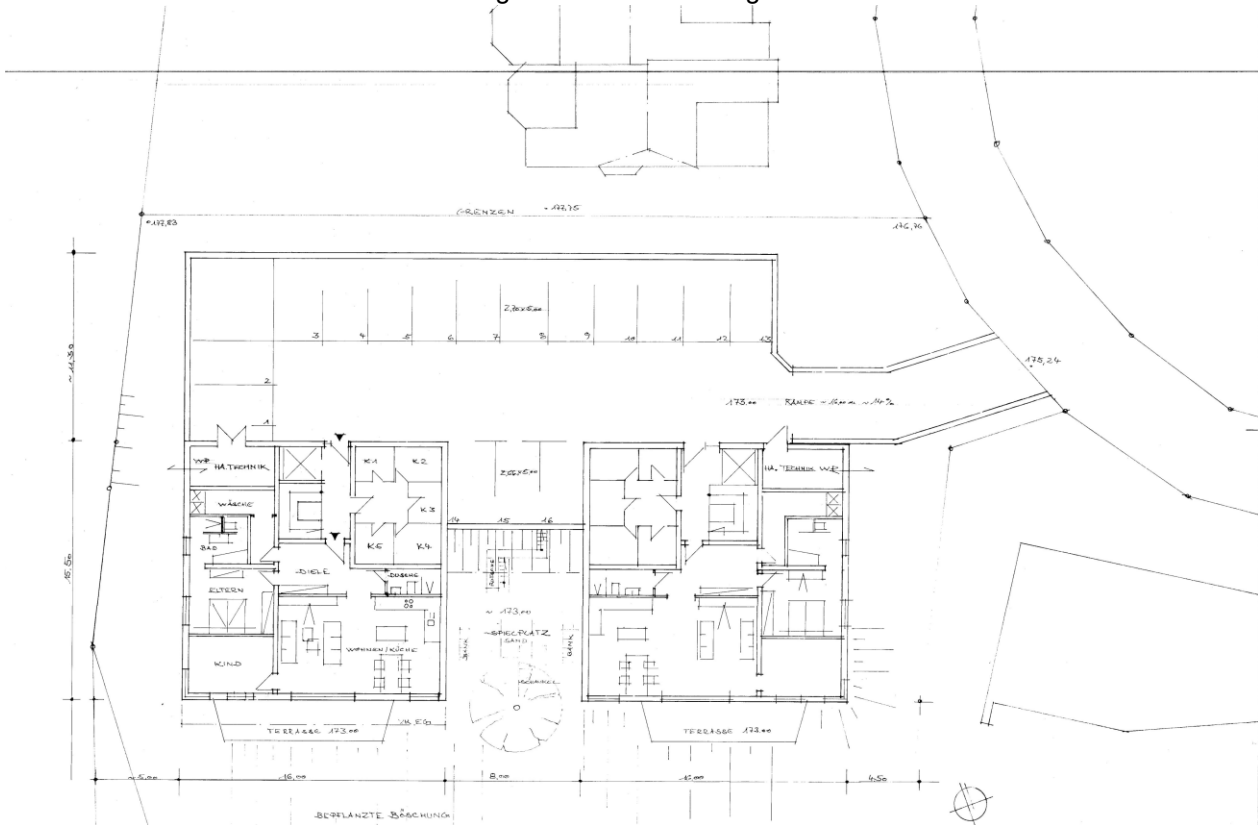
mpfehlungen / Hinweise / Anregungen:

Die Beiratsmitglieder loben die ansprechende Präsentation mit Hilfe eines Modells und die vorbildliche Planungskultur. Begrüßt wird, dass das geplante Bauvorhaben entsprechend der Topografie geplant ist. Trotz einer nicht unerheblichen Baumasse wird durch die Terrassierung eine Leichtigkeit suggeriert. Zu hinterfragen ist, ob die Anordnung der Freisitze zur sehr verkehrsreichen „Overatherstraße“ hin, sinnvoll sind. Eine gute Freiraumplanung kann hier Abhilfe schaffen. Wünschenswert sind außerdem eine gut ablesbare Architektur und Materialität in den Ansichten.

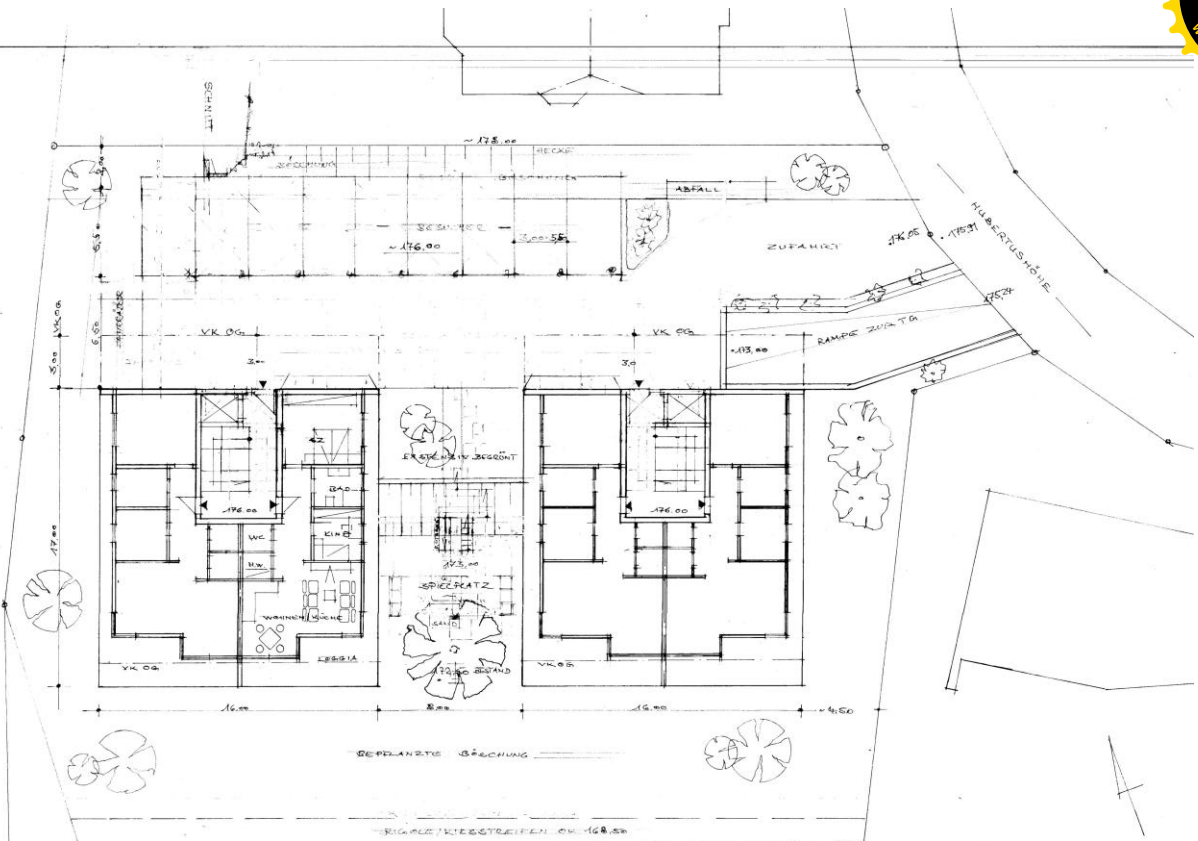
Der Gestaltungsbeirat wünscht weiterhin gutes Gelingen und würde sich über eine Wiedervorstellung sehr freuen.

Auszug aus der überarbeiteten Planung

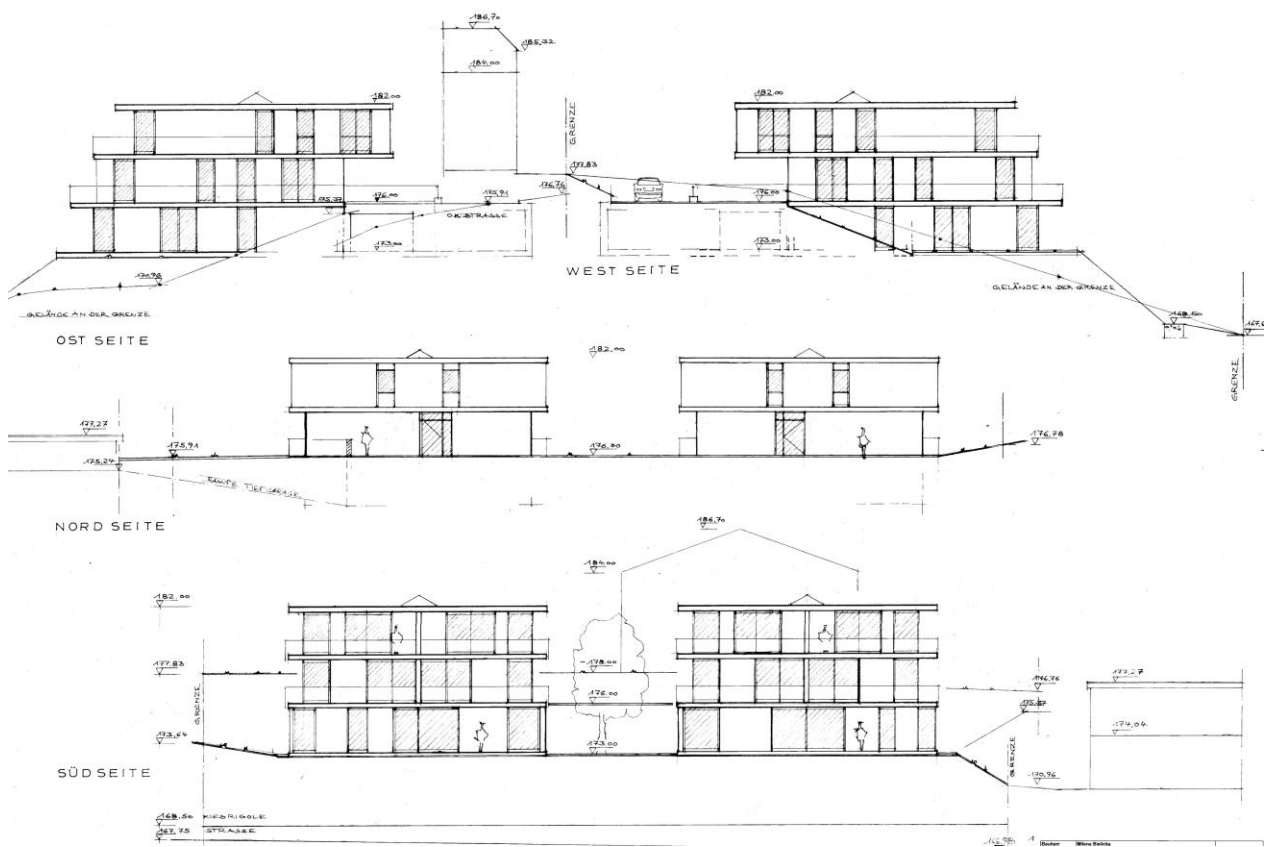
Über den Sachstand wurde der Gestaltungsbeirat in der Sitzung am 28. Januar 2026 informiert



Grundriss Untergeschoß



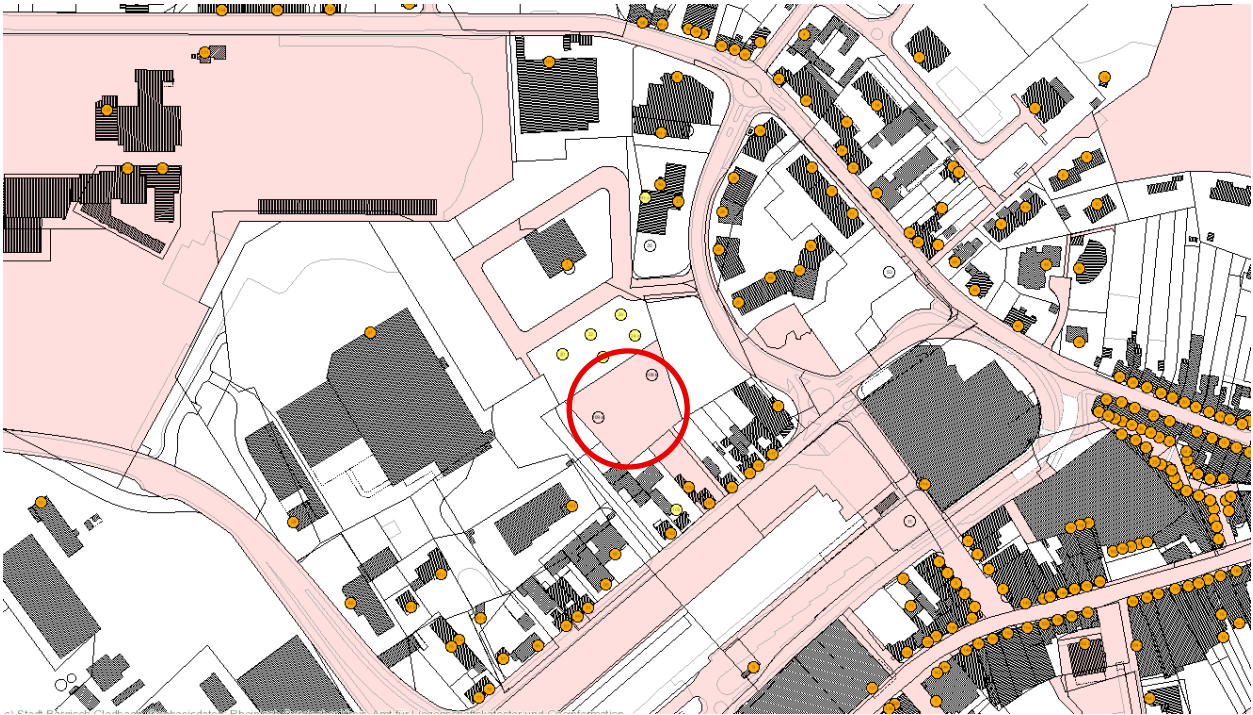
Grundriss Erdgeschoß



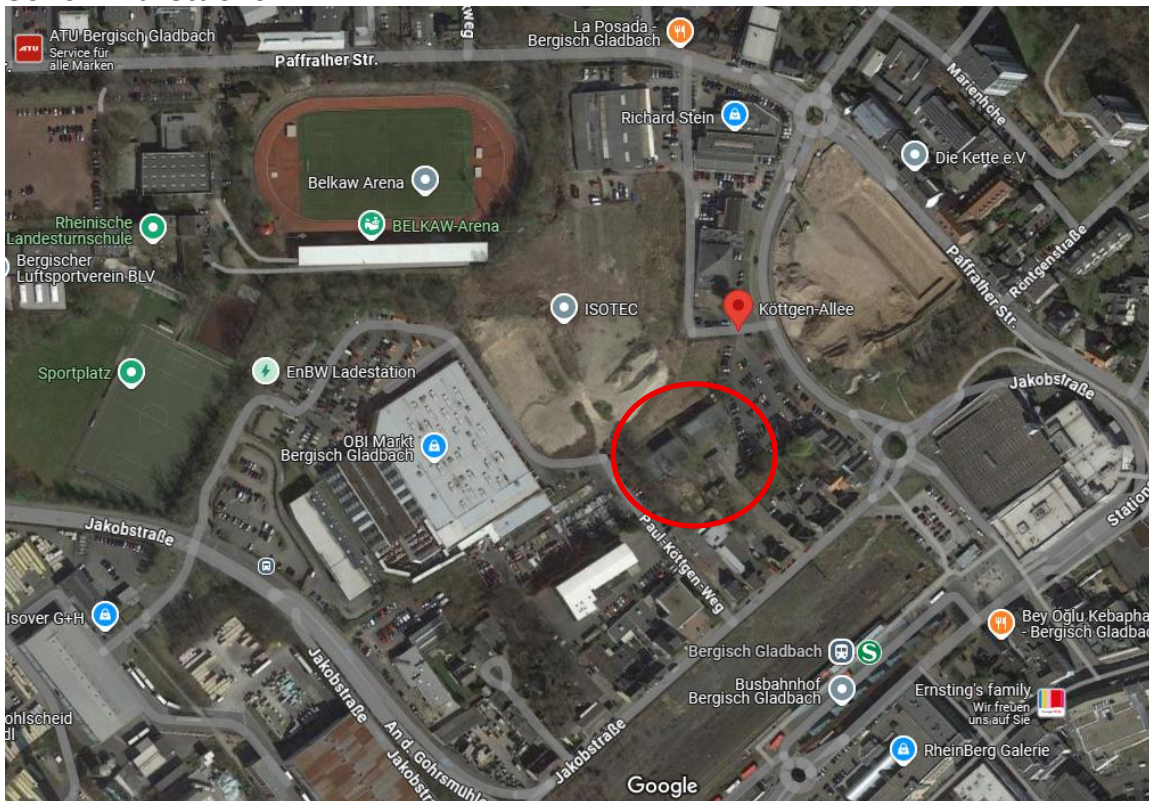
Ansichten

2. Bauprojekt:

Bauvorhaben: KiTa Jakobstraße/Fanny-Lewald Straße
Planungsbüro: Kersten Kopp Architekten GmbH,
bauchplan).(
Bauherrschaft: Schulbau GmbH Bergisch Gladbach,
Sebastian Rolko



Lageplan: Bestandsauszug Liegenschaftskataster mit Kennzeichnung der städtischen Flurstücke



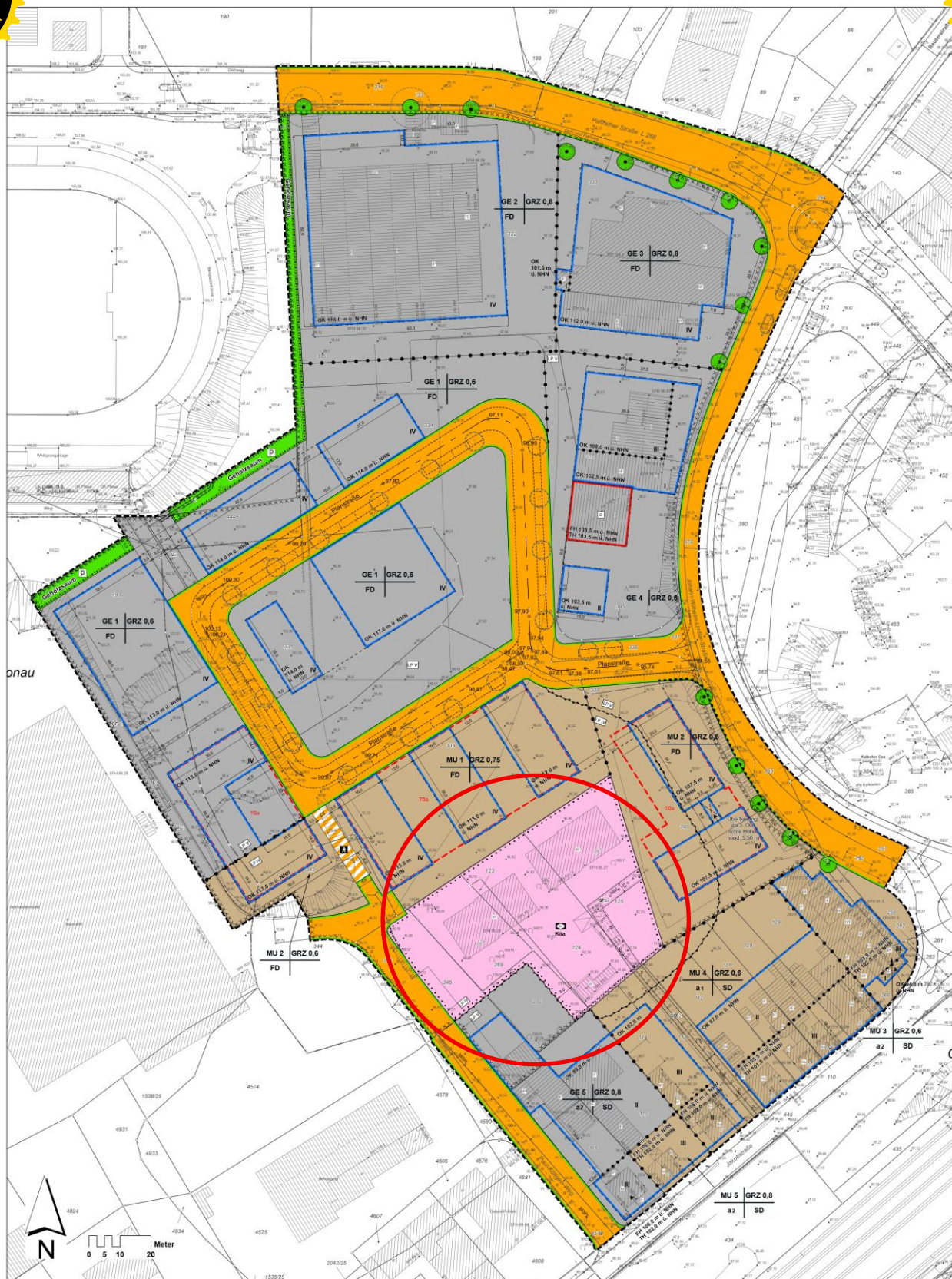
Luftbild



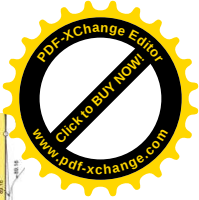
Luftbild Blickrichtung Norden



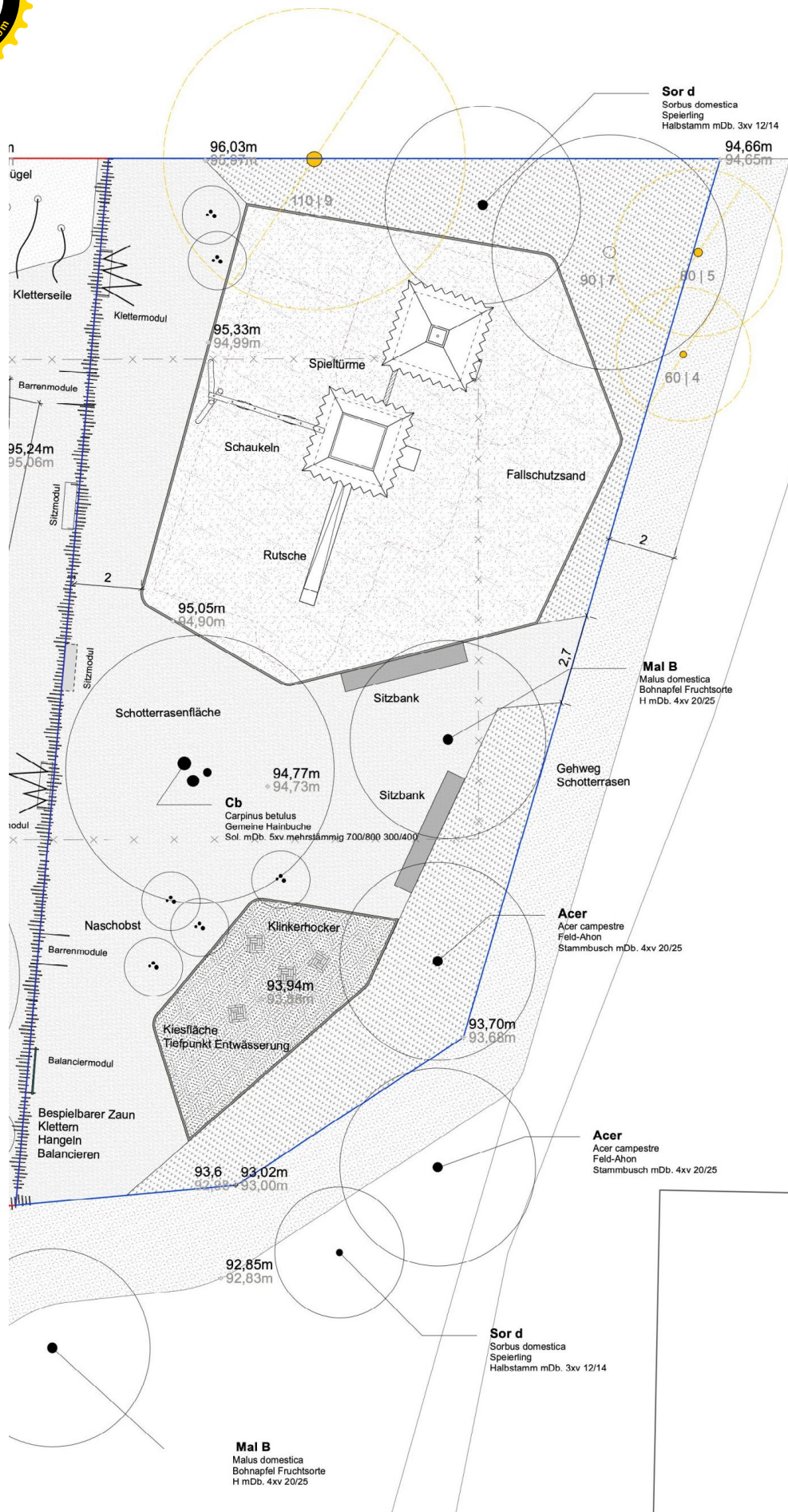
Luftbild Blickrichtung Süden



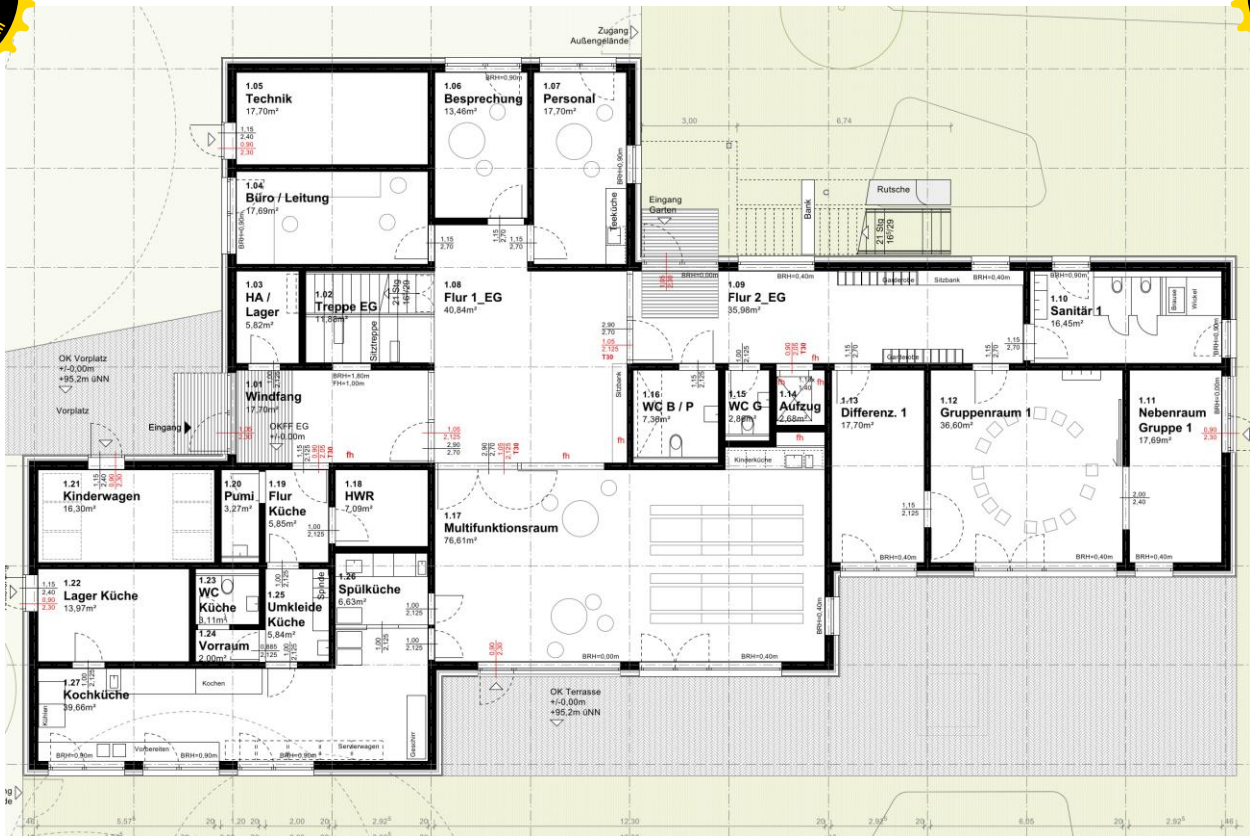
Bebauungsplan Nr. 2118 Jakobstraße



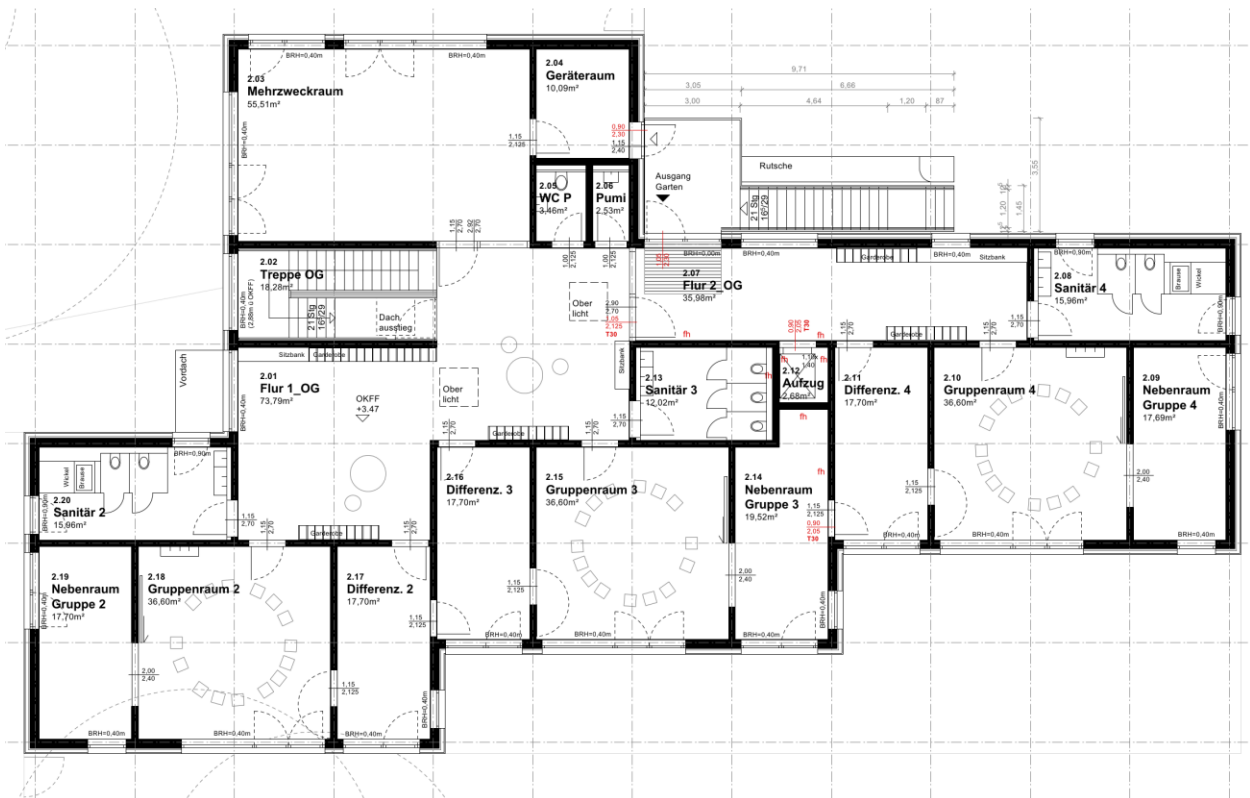




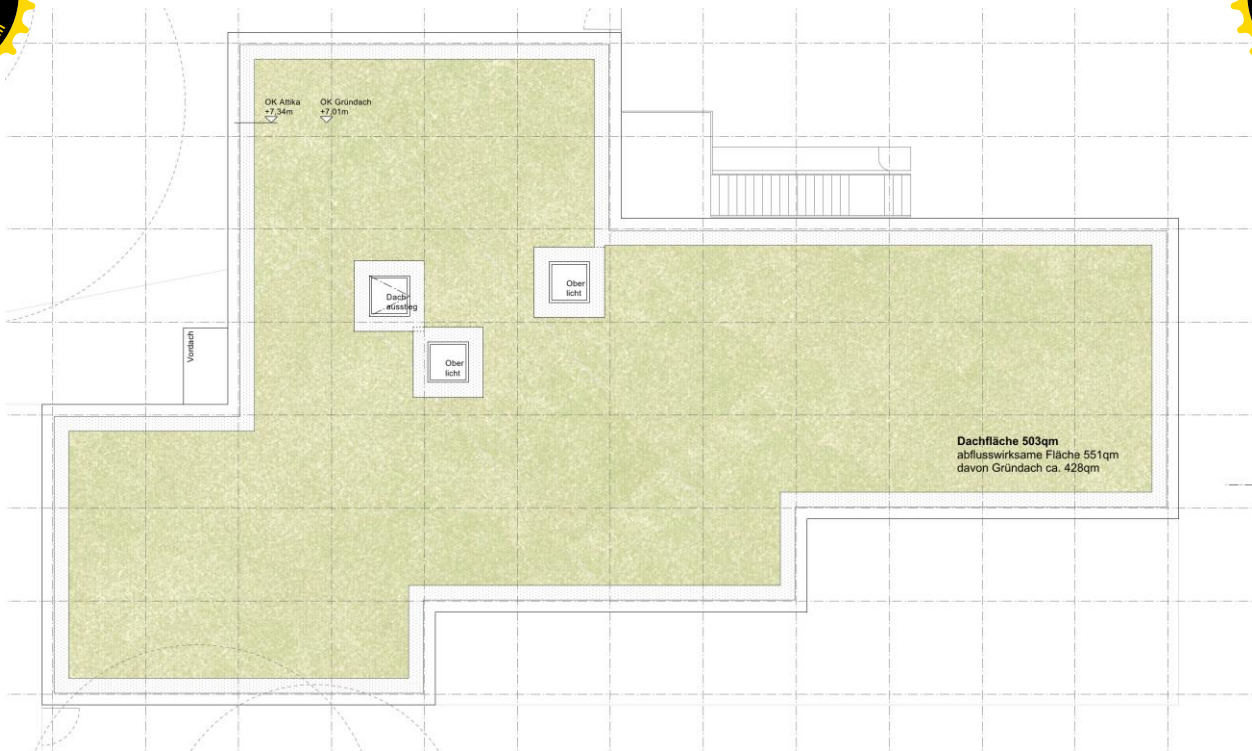
Öffentlicher Spielplatz



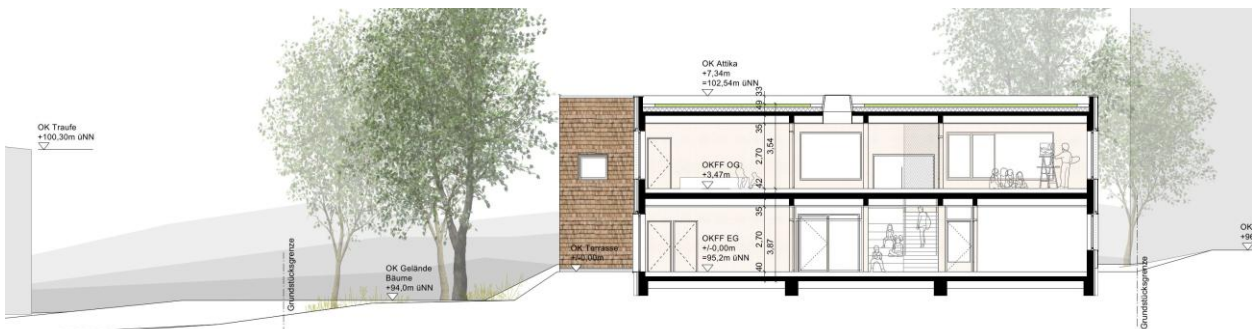
Grundriss EG



Grundriss OG



Dachaufsicht



Querschnitt B-B



Schnitt A-A



Auszug aus dem Protokoll der Sitzung vom 29.10.2025

TOP 7: Projektvorstellung: Bauvorhaben KiTa Jakobstraße/Fanny-Lewald-Straße

Die Architektin, Frau Barbara Witt, vom Planungsteam Kersten Kopp aus Berlin präsentiert die Planung für den Neubau der Kindertagesstätte „Jakobstraße“. Frau Luisa Mowitz, B.A. Architektur des Planungsteams „Bauchplan“, präsentiert die Planung der Außenanlagen. Herr Dipl.-Ing. Sebastian Rolko, Geschäftsführer der Schulbau GmbH berichtet in seiner Funktion als Vertreter der Bauherrschaft über den Sachstand.

Herr Rolko verweist darauf, dass das Konzept zum Neubau der Kindertagesstätten bereits in der Sitzung im Dezember 2023 und im Februar 2024 dem Gestaltungsbeirat vorgestellt wurde. In der Zwischenzeit wurde die Schulbau GmbH von der Stadt Bergisch Gladbach mit der Planung und der Ausführung für alle vier Kindertagesstätten beauftragt. 3 der 4 geplanten Kindertagesstätten sind schon sehr weit fortgeschritten in der Umsetzung, bei der 4. Kindertagesstätte wird zeitnah ein Bauantrag gestellt werden. Hier wurde bei der geplanten KiTa die Bestandsimmobilie abgerissen und das Grundstück freigeräumt.

Frau Barbara Witt berichtet, dass der Schwerpunkt der Arbeit des Architekturbüros Kersten Kopp auf der Planung und Ausführung von Schul- und Bildungsbauten unter Einbeziehung von Nachhaltigkeitsaspekten liegt. Beispielhaft wird hier der Waldorf Campus sowie verschiedene modulare KITA-Bauten in Berlin genannt.

Das System der modularen KITA-Bauten in Berlin wurde als Grundlage für die KITA-Gebäude in Bergisch Gladbach herangezogen. Es wurden Module in Holzrahmenbauweise (Holzbauraster 62,6) entwickelt, die sowohl funktional als auch in der Form einem hohen architektonischen und ökologischen Anspruch gerecht werden.

Entstanden ist ein variables System, das zahlreiche Möglichkeiten bietet, um auf die verschiedenen Standort-situationen zu reagieren. Die Basis bildet ein Grundmodul, dessen Anordnung und Nutzung variiert werden kann. Einem Grundmodul ist der Gruppenraum incl. Nebenraum, Differenzierungsraum, sowie ein Sanitärraum zugeordnet. Dem Multifunktionsmodul wird ein Multifunktionsraum, ein Nebenraum und ein Sanitärbereich zugeordnet. Das Mehrzweckmodul besteht aus einem Mehrzweckraum, einem Personalraum, einem Geräteraum und einem Sanitärbereich. Das Küchenmodul umfasst eine Küche inklusive Nebenräumen und ein Treppenhaus. Das Personalmodul besteht aus einem Leitungs-, einem Beratungs-, einem Technik-, und einem Abstellraum sowie einem Sanitärbereich. Für die Zwischenräume wird ein flexibles Zwischenraummodul entwickelt. Anhand dieser Module wird ein jeweils auf den Standort angepasster Baukörper entworfen. Frühzeitig wurde als Projektpartner das Holzbauunternehmen „Terhalle“ in den Planungsprozess einbezogen. Bei dem vorliegenden Grundstück ist die Besonderheit, dass das Gelände nach hinten Richtung ISOTEC-Campus/Stadion ansteigt. Das Gebäude und die Hauptnutzräume werden nach Süd-Osten ausgerichtet. In dem hinteren Bereich, nach Norden hin, werden Multifunktionsraum und Verwaltung untergebracht.

Die Erschließung ist über die Planstraße und im hinteren Bereich ein zusätzlicher Ausgang zum Garten, mit Treppe und Rutsche als zusätzliches Spielelement vorgesehen.

Die Fassade ist mit Schindeln aus unbehandeltem Lärchenholz geplant. Der Fußbodenbelag – Linoleum – und die Gruppenmöbel werden farbig gestaltet werden.

Frau Mowitz stellt am Beispiel verschiedener landschaftsarchitektonischer Projekte das Planungsbüro "Bauchplan" vor, das seinen Sitz in München, Wien und Köln hat. Beispielhaft wird die Hofsanierung des Innenhofs „Alte Feuerwache“ im Kölner Agnesviertel präsentiert. Für die Gestaltung der Außenanlagen der Kindertagesstätten in Bergisch Gladbach wurden nach der Methode des "World Cafés" Ideen und Lösungen erarbeitet. Es wurden verschiedene Gestaltungsmodule entwickelt, die für die einzelnen Standorte selektiv ausgewählt werden können und gleichzeitig Wiedererkennungsmerkmale darstellen. Für jede Kita wird eine mit modularen Außenmöbeln bestückte Sonnenterrasse, eine asphaltierte "Rennstrecke" für Bobbycars, Rollschuhe usw., ein topographischer Bereich mit Spielturm und Kletterbaum, ein Spielbereich mit Sandflächen unterschiedlicher Körnung, eine kleine Wiese mit Weidentunnel sowie ein Kompostbereich geplant, der auch für Bienenstöcke oder Kleintierhaltung, beispielsweise Hühner genutzt werden kann. Der Spielturm, der aus einer Partizipation entstanden ist, zeichnet sich durch sein Spiel mit dem Licht und einen farbigen Hut aus. Für die Oberflächen der Terrasse ist Klinker vorgesehen, der in einem Fischgrätenmuster verlegt wird. Klinker ist auch für Sitzmöbel vorgesehen. Der öffentliche Spielplatz ist seitlich geplant. Die Verbindung zum Außen Gelände der Kindertagesstätte muss noch gelöst werden. Grenzen und Zäune sol-



n, wenn möglich, keine harten Kanten bilden. Vorstellbar wäre eine Auflösung der Grenzen mittels besser spielbarer, modular steckbarer Einfriedungselemente. Hier steht das Planungsteam von Bauchplan schon in regem Kontakt mit einer Tischlerei, um Lösungen zu erarbeiten.

Generelle Diskussion:

Gefragt wird:

- nach einer natürlichen Lüftungsmöglichkeit über die Fenster und der Art der Heizungsanlage
- nach der Langlebigkeit der Holzschindel und der damit verbundenen Gewährleistung
- nach der Haustechnik
- wann erscheint diese Art der Prozess Architektur sinnvoll bzw. welche Kosten entstehen?
- nach der Fläche des Außenbereichs
- wurde das Vorhaben schon dem Landschaftsverband vorgestellt?

Frau Witt und Herr Rolko beantworten die Fragen wie folgt:

- Es ist eine Grundlüftung geplant, mit einer Anlage auf dem Dach und dezentral in den Deckenhohlräumen, ansonsten über die Fensteranlagen.
- bei den vorgesehenen Holzschindeln wird der gesamte Baumstamm verwendet und die Schindeln 3-lagig übereinander angeordnet. Allerdings haben sie selbst bisher noch kein Vorhaben mit Holzschindeln ausgeführt.
- als Heizung ist eine Fußbodenheizung vorgesehen mit einer Luft-Wasser Wärmepumpe. Es wird 2 Technikräume geben und keinen Keller. Eine Photovoltaikanlage auf dem Dach ist vorgesehen, für den restlichen Bereich ist ein Gründach geplant.
- durch eine begrenzte Anzahl von Bauelementen können Kosten eingespart werden. Die Kostenaufstellung zu diesem Projekt wird von Herrn Rolko nachgeliefert. Seit Leistungsphase 3 ist das Architekturbüro und Bauchplan beim Projektpartner „Terhalle“ angestellt.
- das Gesamtgrundstück ist inklusive Spielplatz 2270 m² groß, Grundfläche Kita 560 m², Außenfläche 1700 m², davon wird der offizielle Spielplatz noch abgezogen.
- das Vorhaben wurde schon dem Landschaftsverband vorgestellt.

Herr Ebert lobt sehr die Gestaltung der Außenanlagen. Durch die individuelle Gestaltung identifiziert man sich mit dem Objekt. Aufgrund der Erfahrungen der Stadt regt er an, dass Herr Rolko die Rechte an der Gestaltung der Objekte sichert und dass diese dann nachproduziert werden können.

Empfehlungen / Hinweise / Anregungen:

Die Beiratsmitglieder loben die ansprechende Präsentation und die vorbildliche Planungskultur und begrüßen das baukulturell gelungene und beispielhafte Planungskonzept mit der frühzeitigen Verzahnung der Gestaltung der Innen- und Außenräume. Auch das Konzept wird positiv hervorgehoben, das auf einer guten pädagogischen Basis beruht. Die Fassadenverkleidung mit Holzschindeln wird begrüßt, jedoch wird auf die entscheidende Frage der Langlebigkeit hingewiesen. Für den Mehrzweckbereich im Erdgeschoss ist eine 2-flügelige Türanlage geplant – hier erscheint es sinnvoller über eine Falttür nachzudenken. Dadurch könnte bei größeren Veranstaltungen die Flurfläche mit genutzt werden.

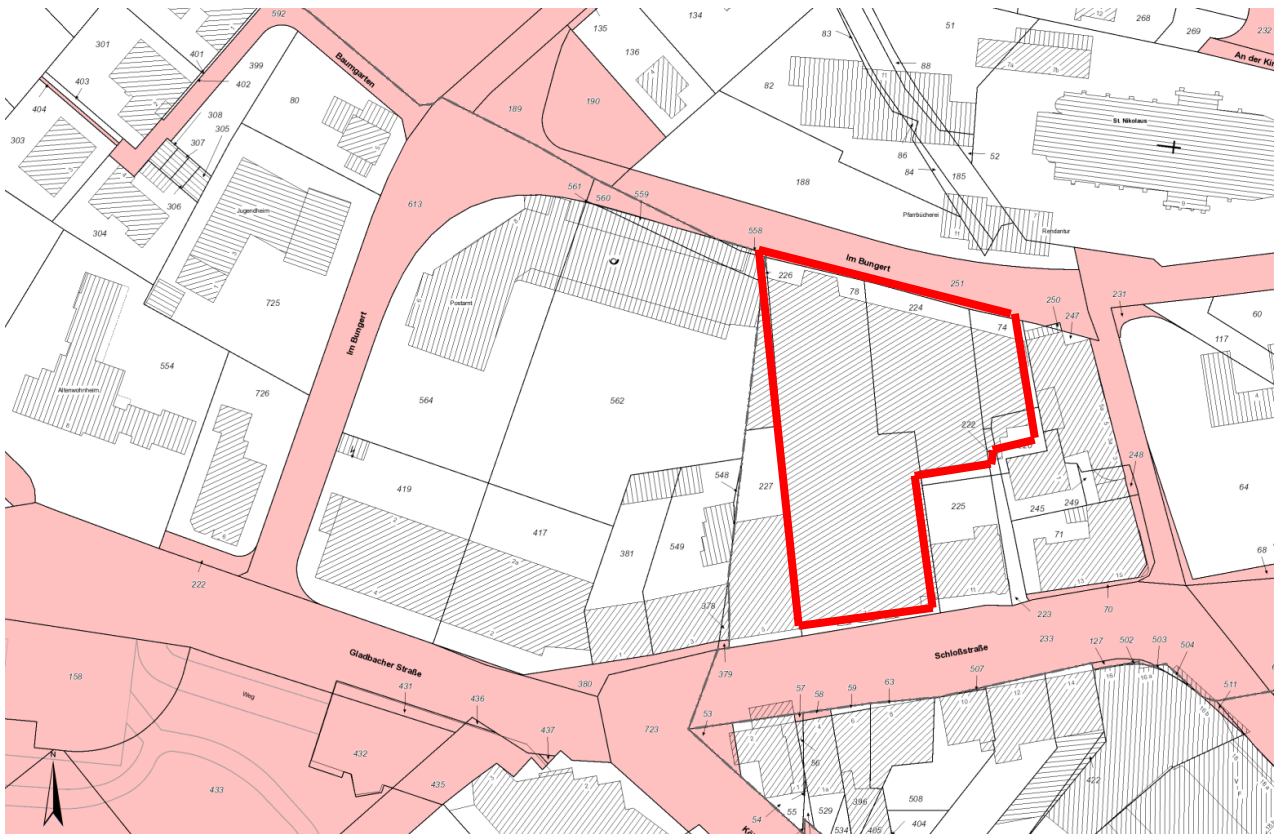
Insgesamt begrüßt der Gestaltungsbeirat dieses Projekt ausdrücklich und wünscht allen Beteiligten weiterhin gutes Gelingen.

Bauprojekt:

Bauvorhaben: Schloßcenter, Im Bungert - Altengerechtes Wohnen Schlosscenter Bensberg

Planungsbüro: Joachim Voigtländer, Architekt

Bauherrschaft: BIG Bensberg GmbH
Vertreten durch Herrn Overhage



Lageplan: Bestandsauszug Liegenschaftskataster mit Kennzeichnung der städtischen Flurstücke



Luftbild Blickrichtung Norden



Luftbild Blickrichtung Süden



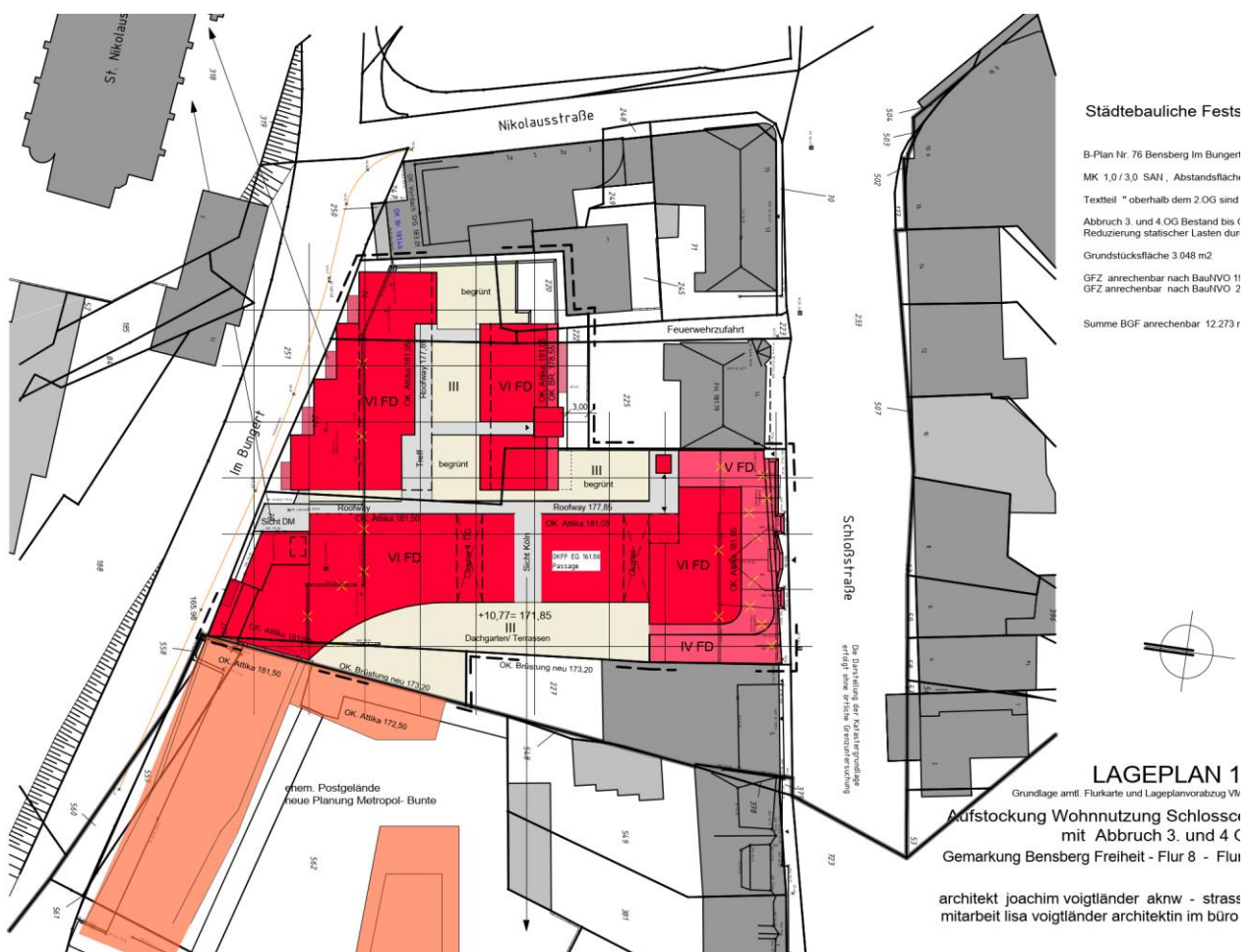
Foto Im Bungert – Blickrichtung Westen



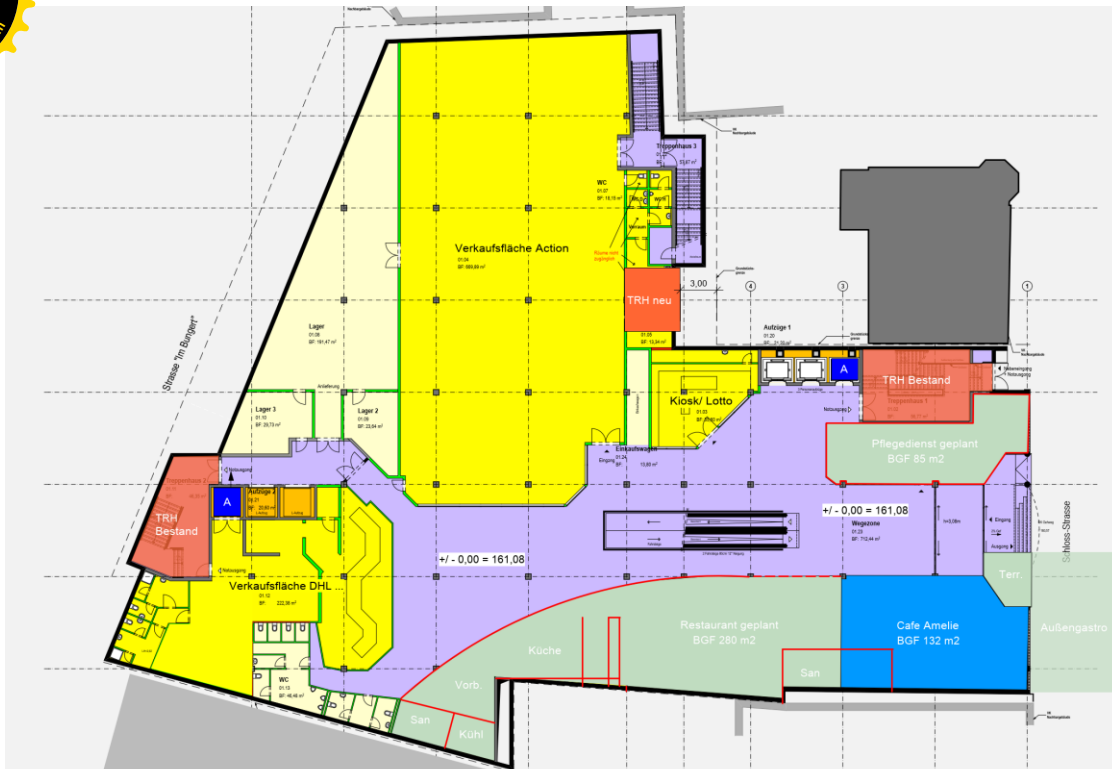
Foto Kölner Straße/Schloßstraße



Foto Schloßstraße – Blickrichtung Kölner Straße



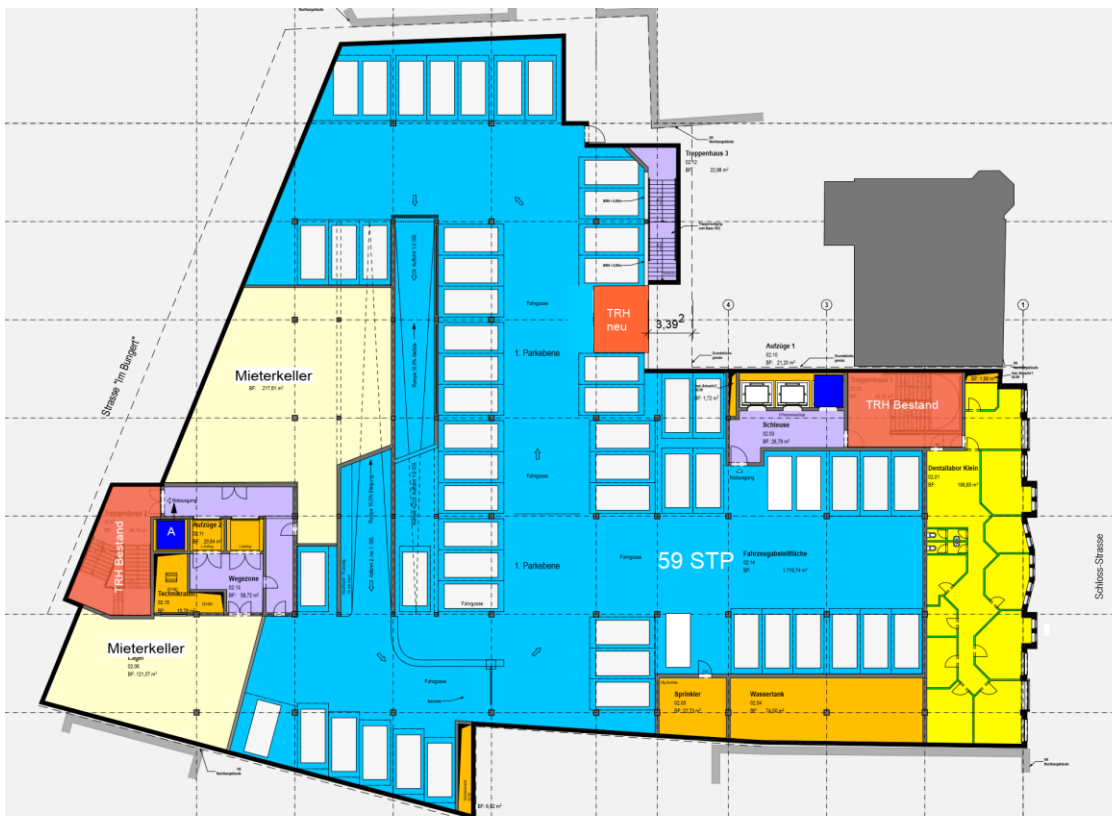
Lageplan - Planung



Erdgeschoss Passage +/- 0,00 = 161,08

M 1:250

EG-Grundriss

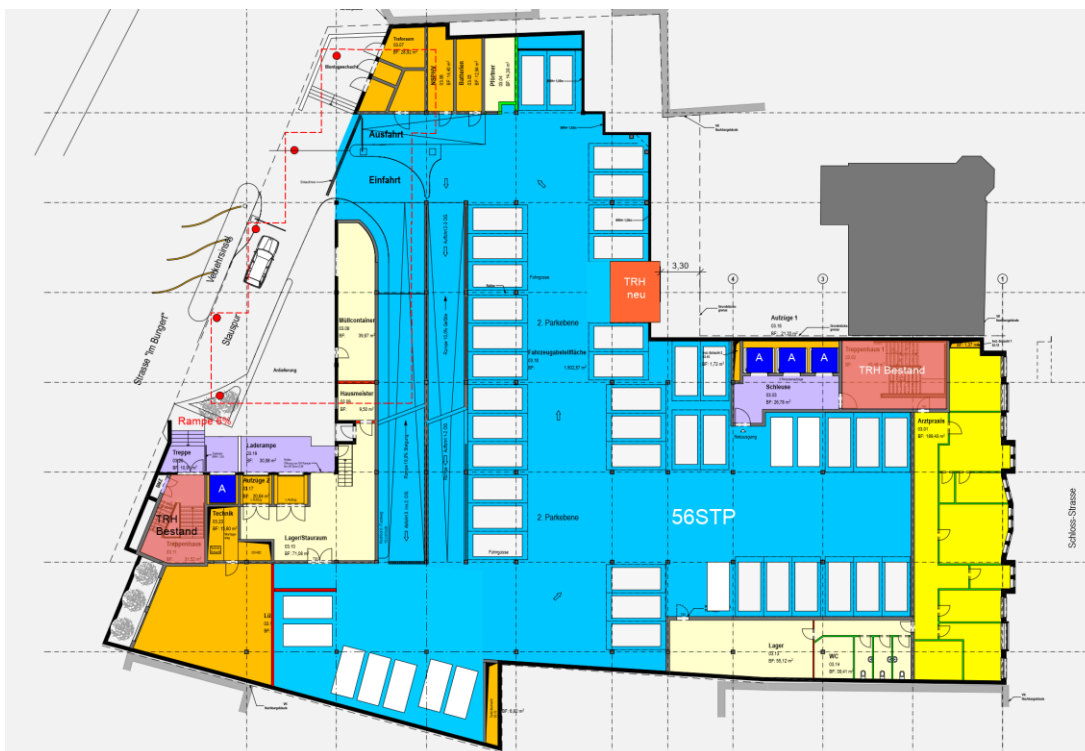


1. Obergeschoss Parkdeck 1 / Dentallabor + 4,275

M 1:250

Summe STP gesamt 115 1.OG + 2.OG

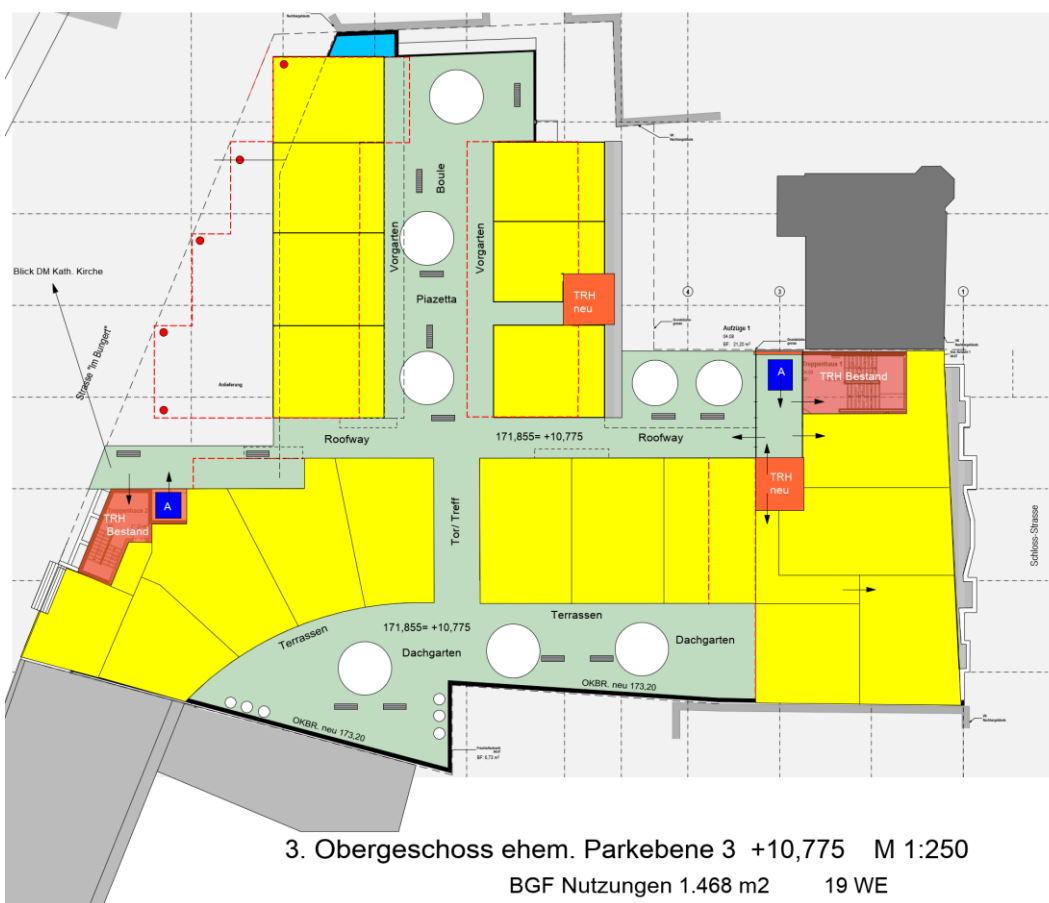
1.OG-Grundriss



2. Obergeschoss Parkebene 2 / Arztpraxis + 7,275 M 1:250

Summe STP gesamt 115 1.OG + 2.OG

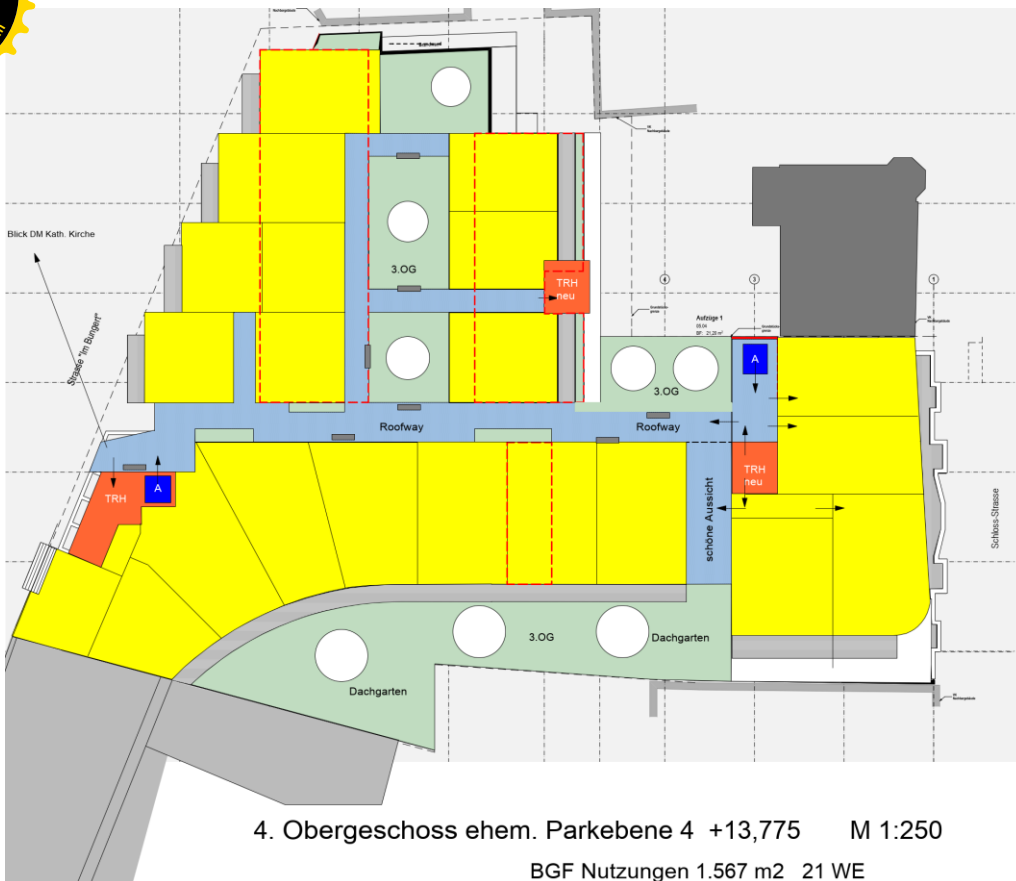
2.OG-Grundriss



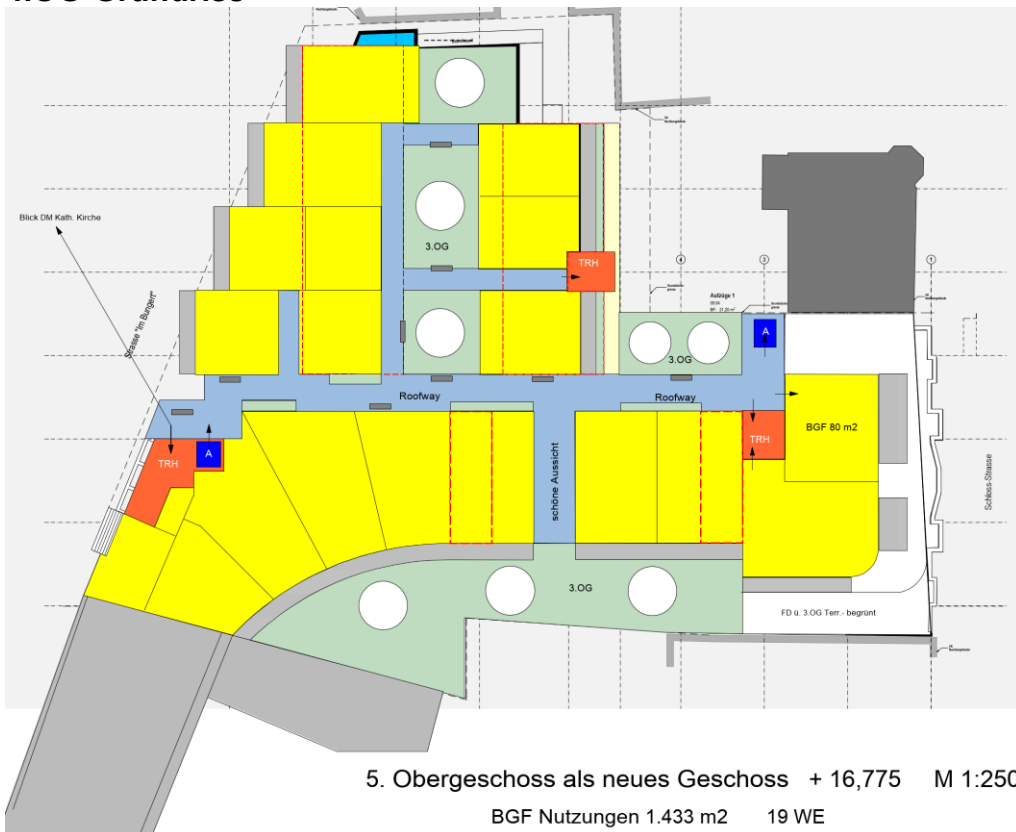
3. Obergeschoss ehem. Parkebene 3 +10,775 M 1:250

BGF Nutzungen 1.468 m² 19 WE

3. OG-Grundriss



4.OG-Grundriss



5.OG-Grundriss

BGF reine Wohnnutzungen o. Erschließungen 3. - 5. Obergeschoss 4.470 m² + ca. 510 m² Loggien oder Dachterrassen
BGF 4.470m² x 0,88 + ca. 510 m² x 0,5 Loggien / D- Terrassen = 3.933 m² + 255 m² = 4188 m² WF vermietbar ca. 59 WE
Wohnungsgrößen und Anzahl können je nach Lage und Himmelsrichtung in der Struktur unterschiedlich ausfallen.



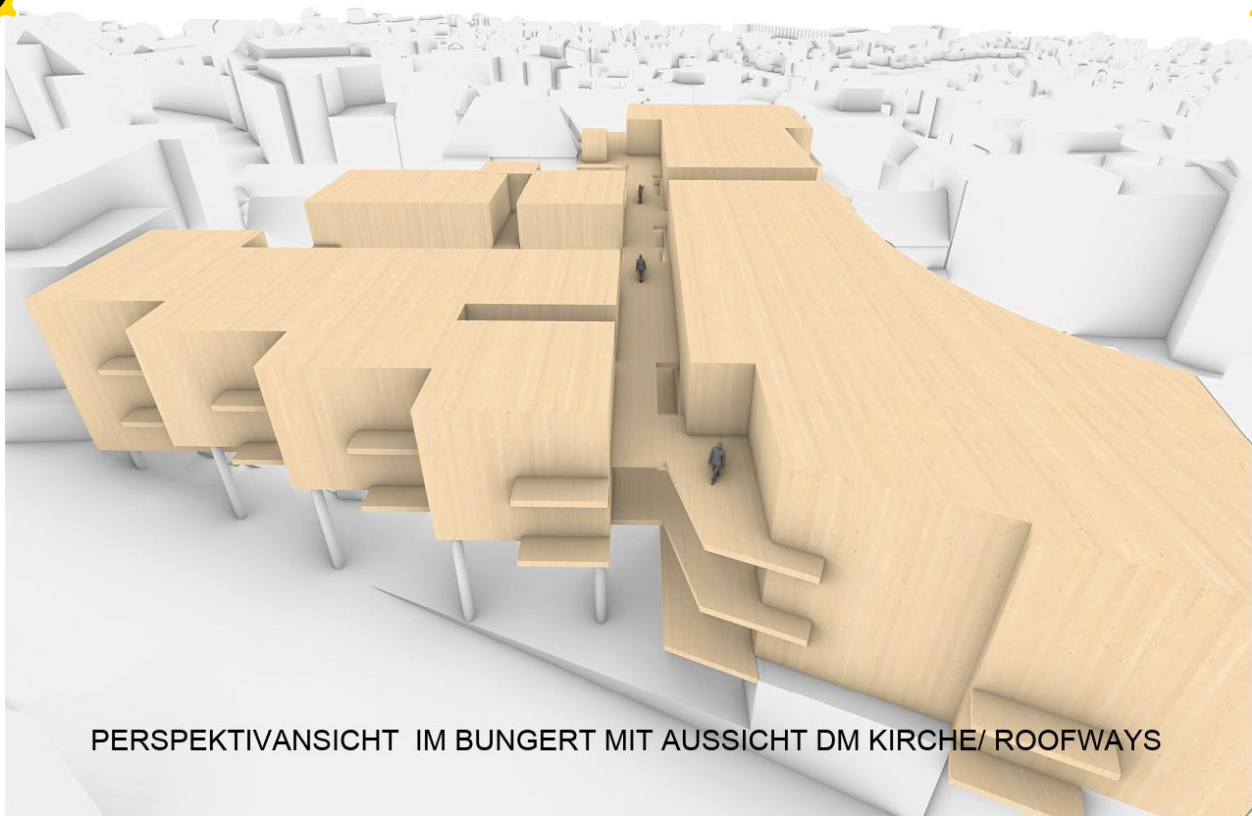
Ansicht Schloßstrasse



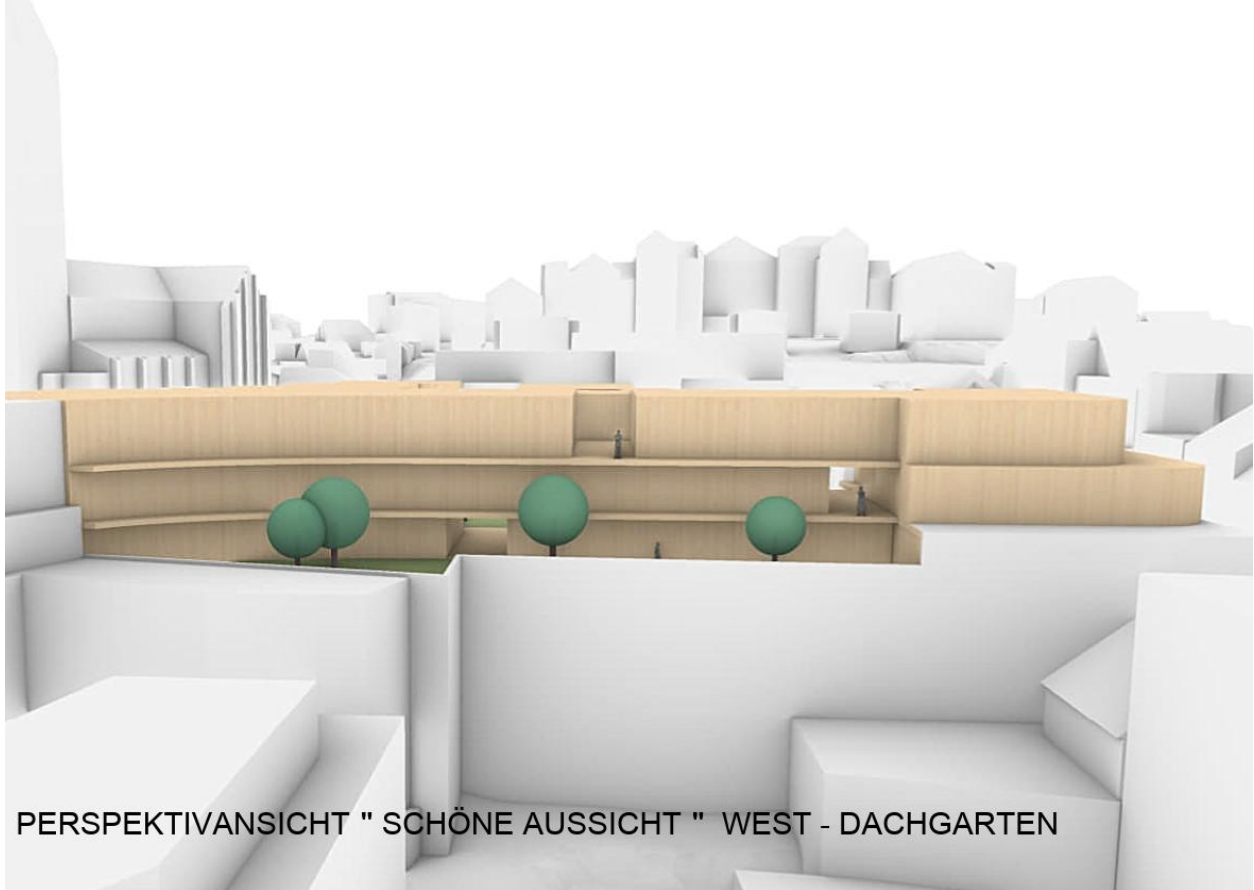
Ansicht Im Bungert



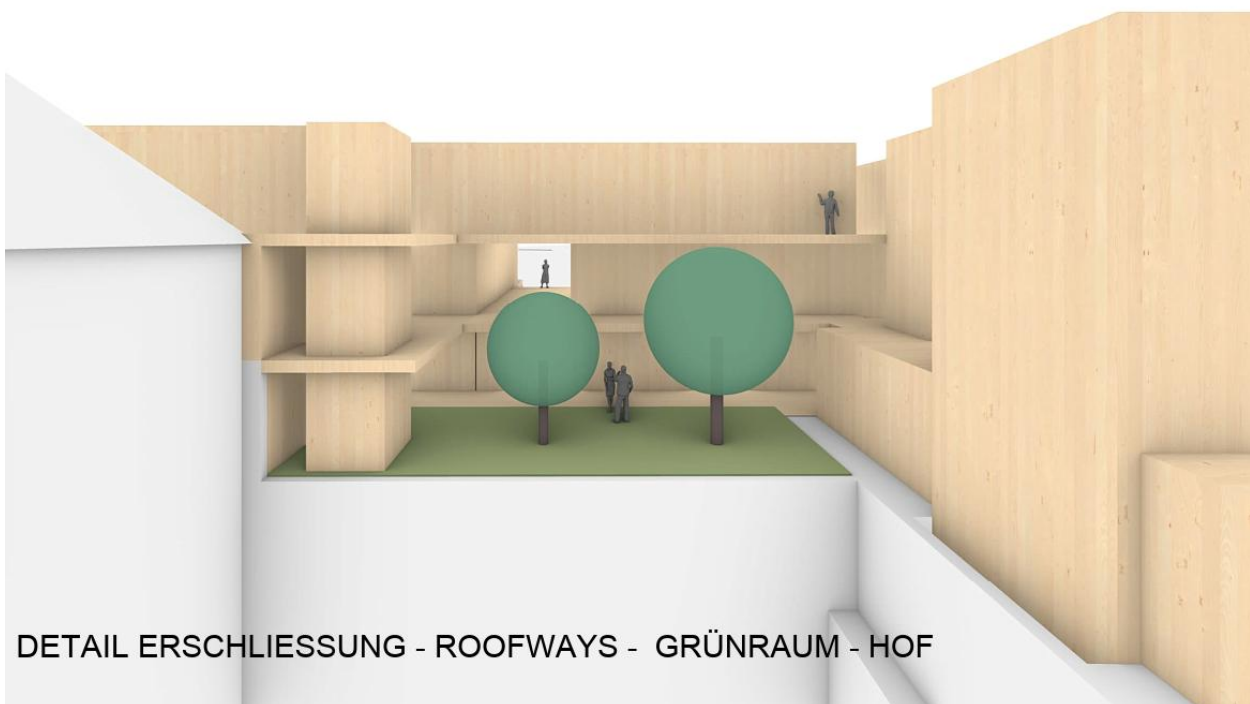
Ansicht West – Köln Blick



Perspektivansichten



Perspektivansichten



Perspektivansichten

Auszug aus dem Protokoll der Sitzung vom 28.01.2026

TOP 4: Projektvorstellung: Schloßcenter/Im Bungert

Der Architekt, Herr Joachim Voigtländer, präsentiert die Planung für das Projekt „Altengerechtes Wohnen“ in der „Schloßstraße 7/Im Bungert“.

Herr Moritz Overhage berichtet in seiner Funktion als Vertreter der Bauherrschaft über den Sachstand.

Herr Voigtländer erläutert das Konzept und die Gegebenheiten des Baugebietes zwischen „Schloßstraße“ und „Im Bungert“. Das Grundstück weist eine Größe von über 3.050 m² auf. Es handelt sich um ein Kerngebiet, in dem die Abstandsflächen reduziert sind auf 0,25/0,2. Die beiden obersten Geschosse der Parkpalette werden abgerissen und der Rückbau erfolgt bis auf Oberkante 2.OG. Auf dieser Geschosßdecke soll ein Lastverteilungsrost angebracht werden. Auf den verbliebenen 2 Geschossen werden 3 Geschosse neu errichtet. Geplant sind hier insgesamt 59 Wohneinheiten „altersgerechtes Wohnen“, das entspricht einer Kubatur von ca. 9.000 m³ Neubau. Durch die geplanten Begrünungen werden die abzuleitenden Regenwassermengen reduziert. Das vorliegende Projekt wird im Zusammenhang mit dem benachbarten Bauvorhaben „Im Bungert“ von der Metropol Bunte GmbH als Gesamtkonzept betrachtet.

Die 3 Durchgänge „Roofways“ mit Ausblicken jeweils nach Köln und zur St. Nikolauskirche sind ein besonders hervorzuhebender Bestandteil der Gestaltung. Im EG bleibt die vorhandene Infrastruktur bestehen mit Ladenlokalen, Café und Arztpraxen. Die Anlieferung für die bestehenden Ladenlokale erfolgt über die Straße „Im Bungert“. Dieser Anlieferungsbereich hat eine lichte Höhe von 6 m. Das 1. und 2.OG ist als Parkdeck mit 150 Stellplätzen vorgesehen. Im 3., 4. und 5.OG folgen dann die Wohneinheiten, Dachgärten, „Roofways“ und eine Piazza als Treffpunkt mit Verweilmöglichkeiten. Die innere Erschließung wird durch 3 Aufzüge und einen Lastenaufzug ermöglicht. Der Höhenunterschied von der „Schloßstraße“ zu „Im Bungert“ beträgt ca. 4 – 5 Meter. Um die Lasten hinsichtlich der Statik zu reduzieren, sollen die oberen Bereiche in modularer Bauweise in Holz ausgeführt werden. Es ist allerdings noch zu klären, welche Gebäudeklasse hier vorliegt und ob eine Brandschutzqualität von F 60 oberhalb des Parkdecks zulässig und ausreichend ist.

Die Fassade „Schloßstraße“ soll durch ein Wärmedämmverbundsystem mit einer keramischen Verkleidung oder Strukturputz modernisiert werden. Der Neubau wird mit einer hellen Fassade neugestaltet, so dass eine optische Trennung zwischen Alt- und Neu entsteht. Die Fenster sind als Pfosten Riegel Konstruktion geplant. Als optische Trennung zwischen der benachbarten Villa und dem geplanten Neubau ist eine Glasfuge angedacht.

Generelle Diskussion:

Gefragt wird/ zu klären ist:

- Bügel „Schloßstraße“ ist in der Farbgebung wie der Altbau vorgesehen. Wie ist hier die Geometrie, der Verlauf des Bügels geplant?
- „Im Bungert“ – Anlieferungssituation ist zu klären. Wie kann die Anlieferung funktionieren mit der geplanten Stützenstellung?
- „Im Bungert“ - Welche Qualität hat der hier entstehende Stadtraum? Es wird befürchtet, dass hier eine dunkle und unschöne Ecke entsteht
- „Im Bungert“ – Hier kragen die geplanten Balkone im 4. und 5. OG über die Grundstücksgrenze hinaus. Es gibt Bedenken, dass der Straßenraum durch die auskragenden Balkone sehr eingeengt wird. Hier liegt allerdings auch keine Übereinstimmung in den vorliegenden Unterlagen vor. Was ist da genau geplant?
- „Im Bungert“ - Fassadengestaltung der Wohngeschoße ist zu klären
- Gesamtprojekt - Liegt hier wirklich Kerngebiet vor und damit eine Reduzierung der Abstandsflächen?
- Gesamtprojekt – Bzgl. der Gebäudehöhen ist es ratsam den Entwurf mit den Nachbarn abzustimmen

Herr Voigtländer beantwortet die Fragen wie folgt:

- Der Bügel ist links flächenbündig und dreht sich leicht zur rechten Seite hin, so dass die Verglasung im 3.OG in die Schattenfuge zwischen Alt- und Neubau läuft. Der Bügel soll das verbindende Element sein
- Die Stellung der Stützen im Anlieferungsbereich muss noch durchgeplant werden
- „Im Bungert“ – eine dunkle Ecke wird hier nicht entstehen, da der Luftraum im Anlieferungsbereich 2 Geschosse hoch ist. An dieser Stelle ist die Zufahrt für die Tiefgarage und die Anlieferung schon vorhanden,

ur ein neuer Eingangsbereich ist geplant. Der Anlieferungsbereich wird durch die auskragenden Balkone überdeckt. Eine Gestaltung dieses überdeckten Bereichs muss noch erarbeitet werden

- Die Auskragung der Balkone schließt mit der Grundstücksgrenze ab. Die Unterlagen werden noch mal abgeglichen

- „Im Bungert“ - Fassade der Wohngeschoße – hier sind Schiebeelemente aus Holzlamellen angedacht

Anmerkung von Frau Mehrten: Im vorliegenden Bebauungsplan ist dieser Bereich als Kerngebiet ausgewiesen und somit eine Reduzierung der Abstandsflächen gegeben

Empfehlungen / Hinweise / Anregungen:

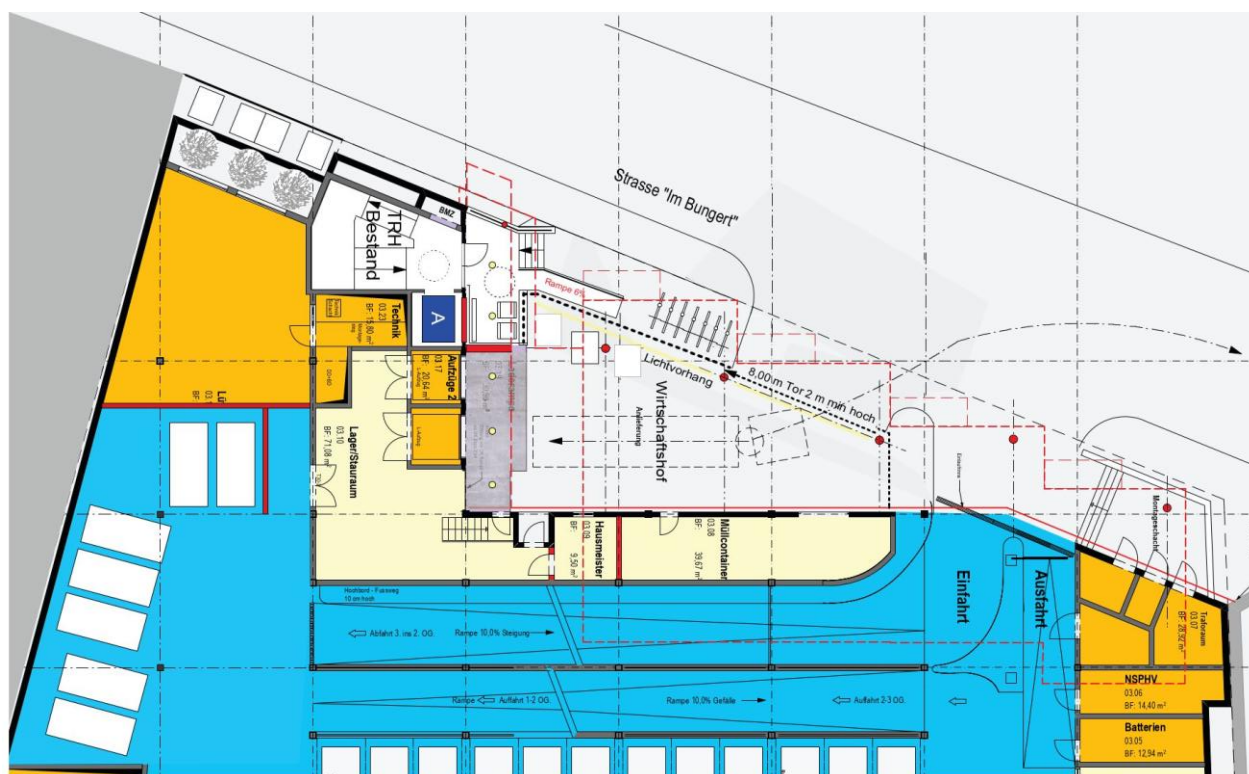
Die Beiratsmitglieder loben das Konzept und die Idee des Projektes, formulieren jedoch auch Bedenken hinsichtlich der Umsetzbarkeit der Ideen. Generell sind übereinstimmende Unterlagen zur Beurteilung erforderlich, bisher belassen die Unterlagen noch viel Interpretationsspielraum. Aufgrund des schwierigen Grundstücksverlauf ist ein Modell wünschenswert, um das Projekt abschließend beurteilen zu können.

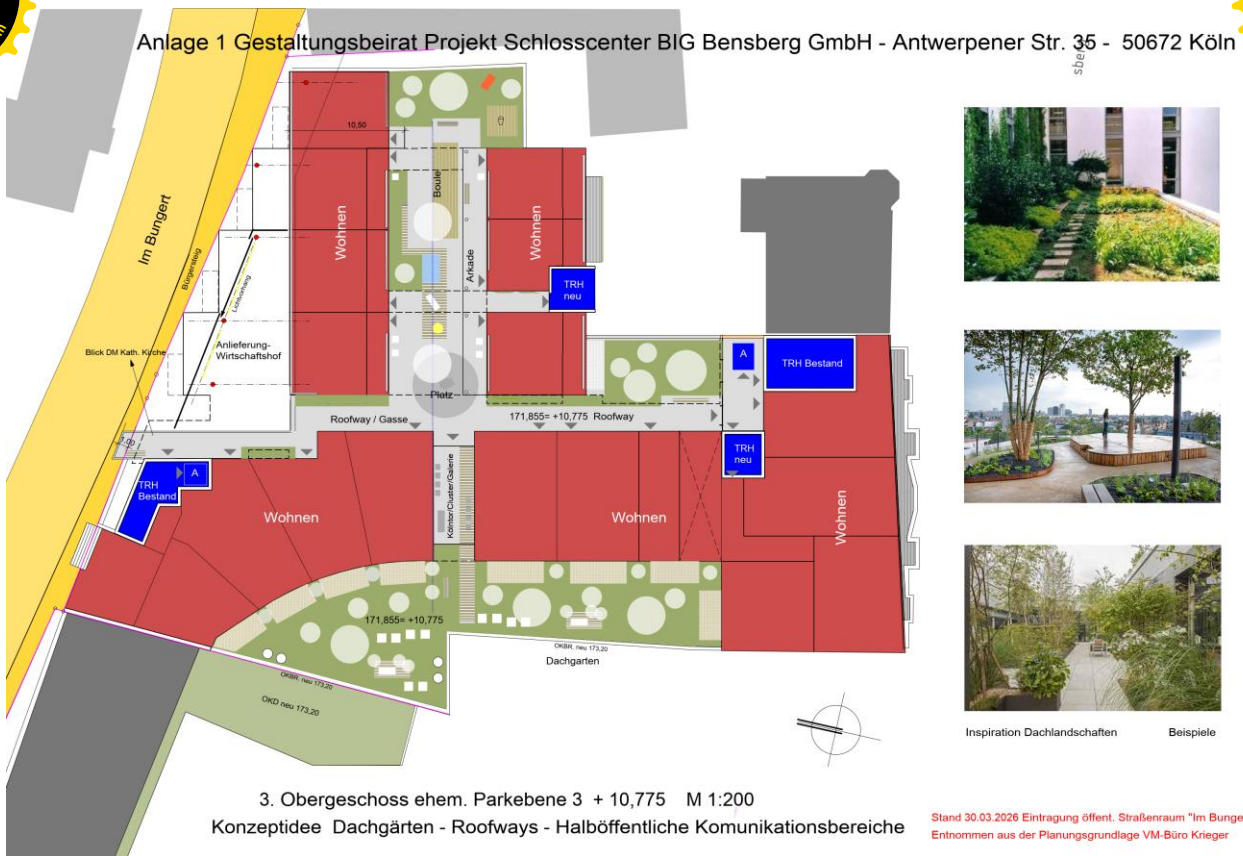
Der Stadtraum „Im Bungert“ ist gestalterisch zu lösen. Hier soll keine dunkle Ecke entstehen, gleichzeitig aber die Anlieferung für die bestehenden Läden funktionieren und ein einladender Eingangsbereich entstehen. Die Qualität der Wohnungen unterhalb der auskragenden Fassade an der Straße „Im Bungert“ wird hinterfragt. Die Anschlüsse an die Nachbarbebauung sind zu überdenken. Die Fassadenverkleidung der Wohngeschoße ist noch durchzuplanen. Eine enge Abstimmung mit dem benachbarten Projekt „Im Bungert“ ist ratsam, um eine gut aufeinander abgestimmte Gestaltung dieses Bereiches zu erreichen.

Insgesamt begrüßt der Gestaltungsbeirat dieses Projekt ausdrücklich und um eine Wiedervorstellung im Gestaltungsbeirat wird gebeten.

Auszug aus der überarbeiteten Planung

Über den Sachstand wurde der Gestaltungsbeirat in der Sitzung am 28. Januar 2026 informiert





3.Obergeschoss Konzeptidee Dachgärten - Roofways



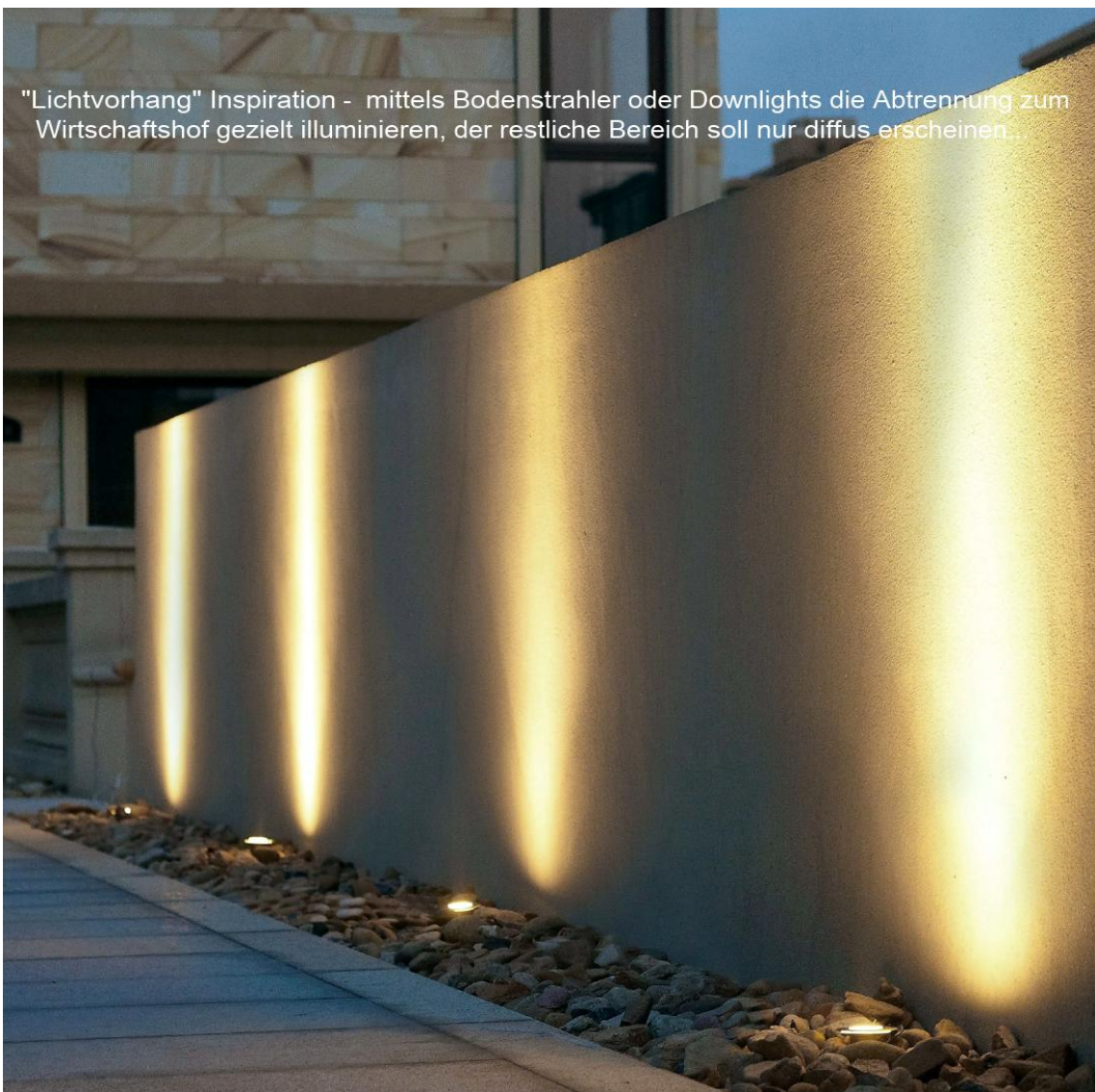
Ansicht Im Bungert



Perspektive



Perspektive Anlieferung



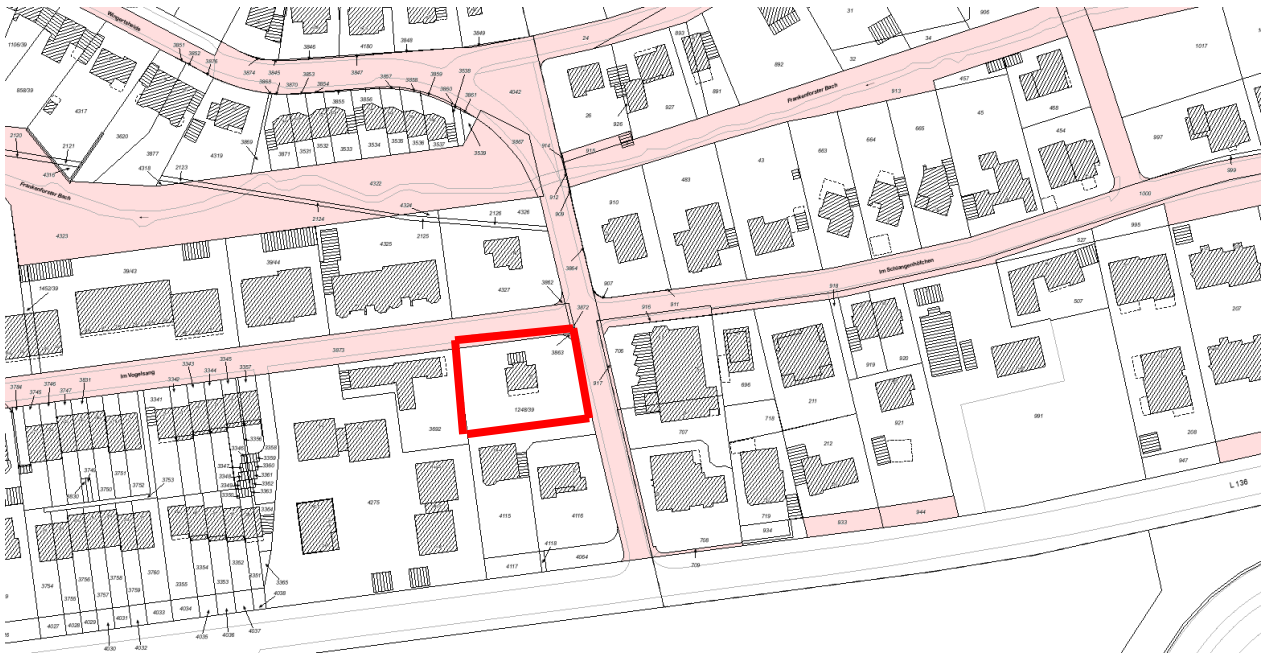
Lichtvorhang

Bauprojekt:

Bauvorhaben: Wingertsheide 64, Refrath - Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 17 Wohneinheiten und Tiefgarage

Planungsbüro: Home.architektenBDA, Bossier+Mehlich Partnerschaft mbB

Bauherrschaft: Peters Bauträger GmbH, Herrn Andreas Peters



Lageplan:

Bestandsauszug Liegenschaftskataster mit Kennzeichnung der städtischen Flurstücke



Luftbild



Luftbild – Blickrichtung Norden



Luftbild – Blickrichtung Osten



Foto Wingertsheide



Foto Im Vogelsang

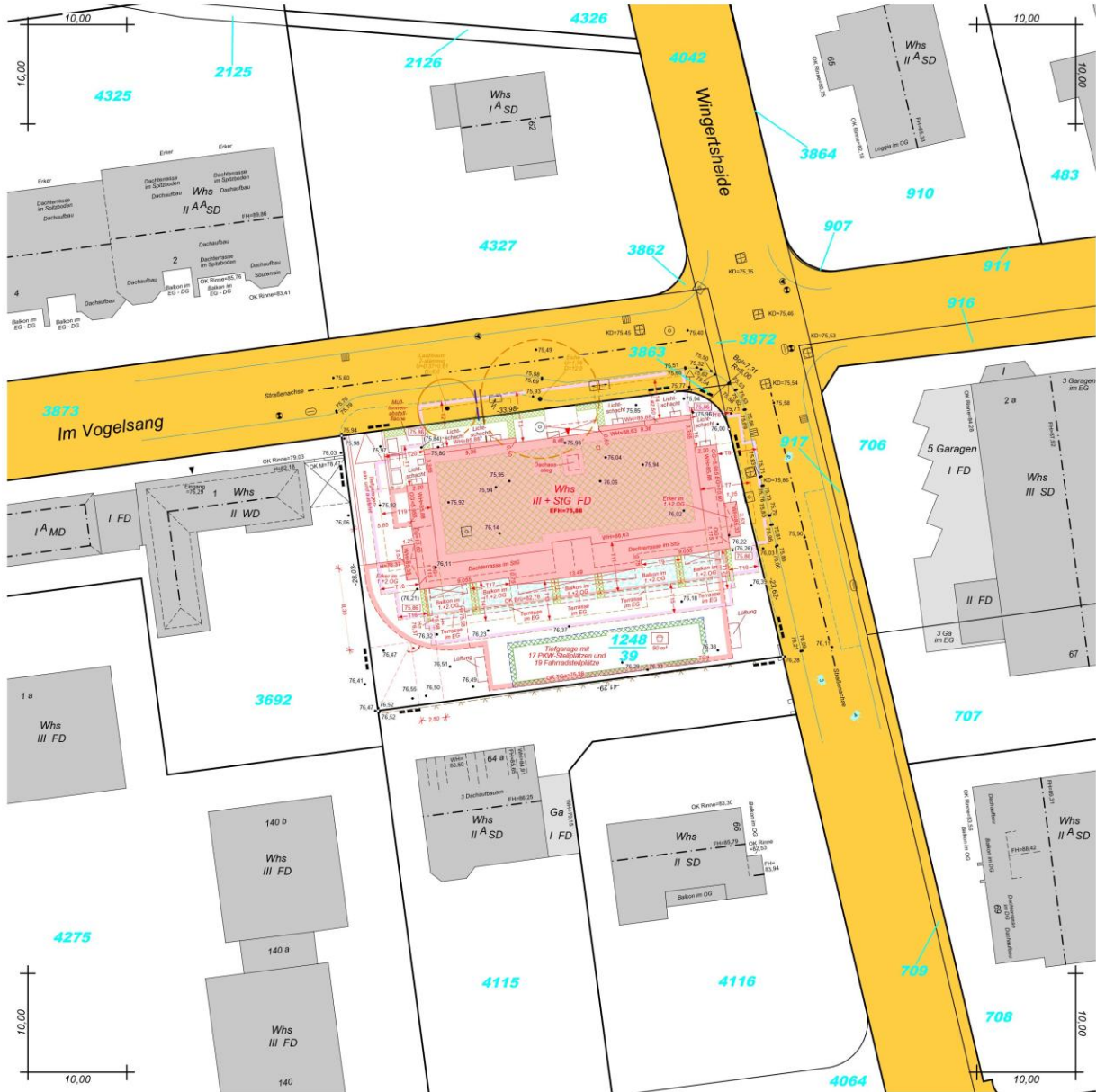
Bilddokumentation



Prüfung der Erker gem. §6 Abs. 6 Nr.2 BauO NRW 2018
10,603 > 3,53 > 3,53 => Die Erker sind privilegiert.
Prüfung der Tiefgaragenzufahrt gem. §6 Abs. 8 Nr.3 BauO NRW 2018
Gesamtlänge der Bebauung zu allen Nachbargrenzen
8,35+2,50 = 10,85 < 18,00

Berechnung der Abstandsflächen

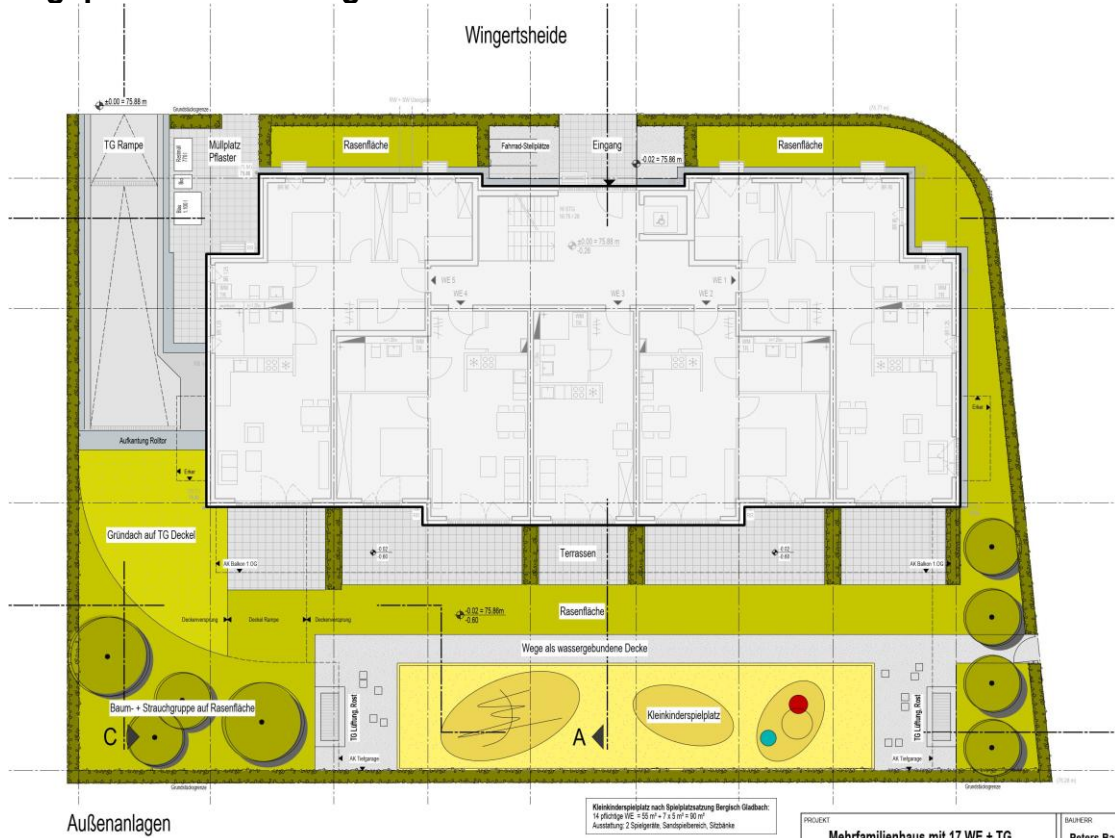
T1 = $(85,88 + 75,84 + 75,88) \cdot \frac{1}{2} \cdot 0,4 = 4,01$
T2 = $(85,88 + 75,84 + 75,88) \cdot \frac{1}{2} \cdot 0,4 = 4,01$
T3 = $(88,63 + 75,84 + 75,88) \cdot \frac{1}{2} \cdot 0,4 = 5,11$
T4 = $(85,88 + 75,84 + 75,88) \cdot \frac{1}{2} \cdot 0,4 = 4,01$
T5 = $(85,88 + 75,84 + 75,88) \cdot \frac{1}{2} \cdot 0,4 = 4,01$
T6 = $(85,88 + 75,88 + 75,88) \cdot \frac{1}{2} \cdot 0,4 = 4,01$
T7 = $(88,63 + 75,88 + 75,88) \cdot \frac{1}{2} \cdot 0,4 = 5,11$
T8 = $(85,88 + 75,88 + 75,88) \cdot \frac{1}{2} \cdot 0,4 = 4,01$
T9 = $(85,88 + 75,88 + 75,88) \cdot \frac{1}{2} \cdot 0,4 = 4,01$
T10 = $(82,78 + 75,88 + 75,88) \cdot \frac{1}{2} \cdot 0,4 = 2,77$ mit Mindesttiefe = 3,00
T11 = $(88,63 + 75,88 + 75,88) \cdot \frac{1}{2} \cdot 0,4 = 5,11$
T12 = $(85,88 + 75,88 + 75,88) \cdot \frac{1}{2} \cdot 0,4 = 4,01$
T13 = $(85,88 + 75,88 + 75,88) \cdot \frac{1}{2} \cdot 0,4 = 4,01$
T14 = $(85,88 + 75,88 + 75,88) \cdot \frac{1}{2} \cdot 0,4 = 4,01$
T15 = $(82,78 + 75,88 + 75,88) \cdot \frac{1}{2} \cdot 0,4 = 2,77$ mit Mindesttiefe = 3,00
T16 = $(82,78 + 75,88 + 75,88) \cdot \frac{1}{2} \cdot 0,4 = 2,77$ mit Mindesttiefe = 3,00
T17 = $(85,88 + 75,88 + 75,88) \cdot \frac{1}{2} \cdot 0,4 = 4,01$
T18 = $(85,88 + 75,88 + 75,88) \cdot \frac{1}{2} \cdot 0,4 = 4,01$
T19 = $(88,63 + 75,88 + 75,88) \cdot \frac{1}{2} \cdot 0,4 = 5,11$
T20 = $(85,88 + 75,88 + 75,88) \cdot \frac{1}{2} \cdot 0,4 = 4,01$



Lageplan - Planung

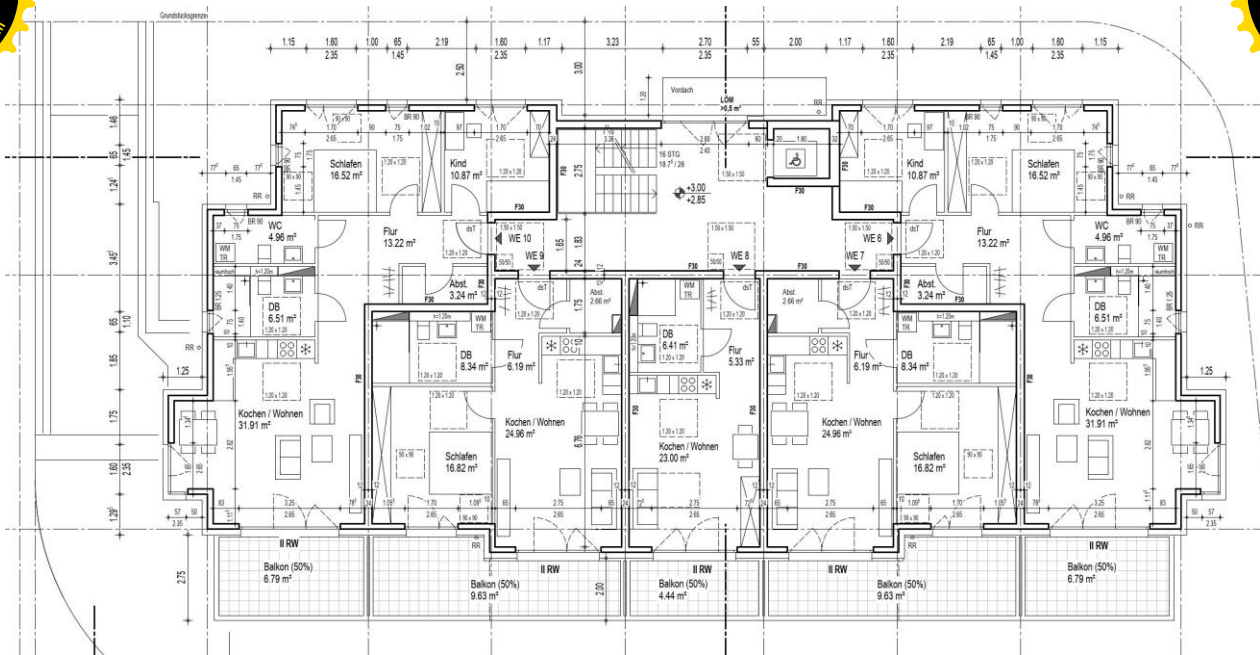


Lageplan – Darstellung der Gebäudehöhen

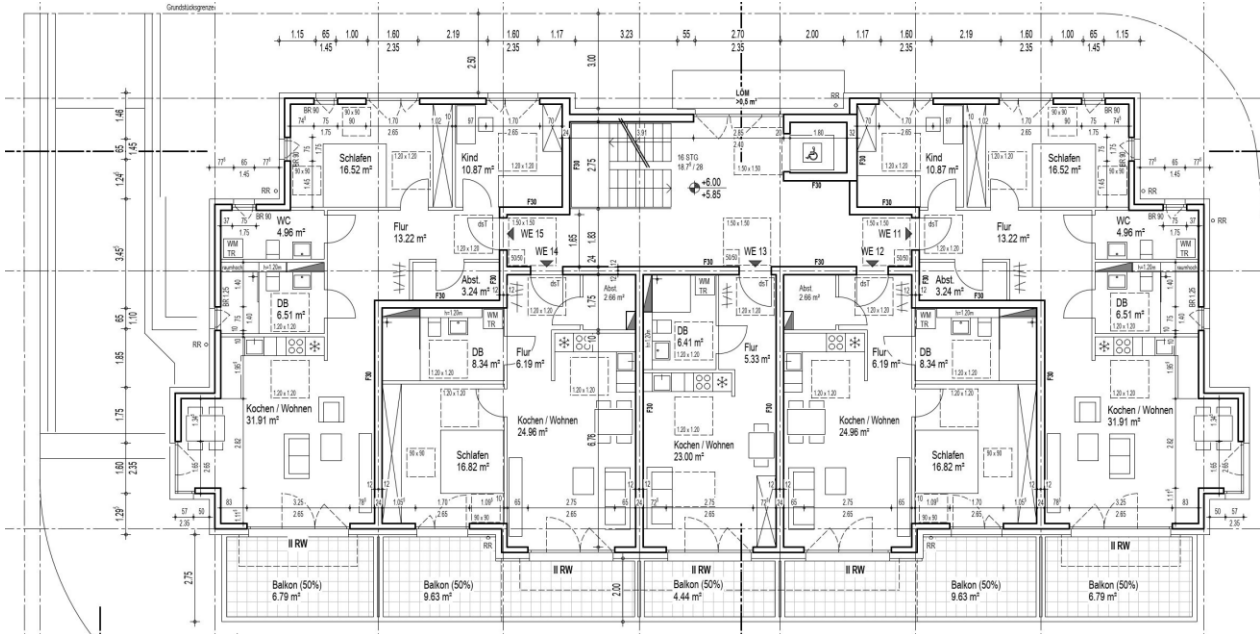


Außenanlagen Plan

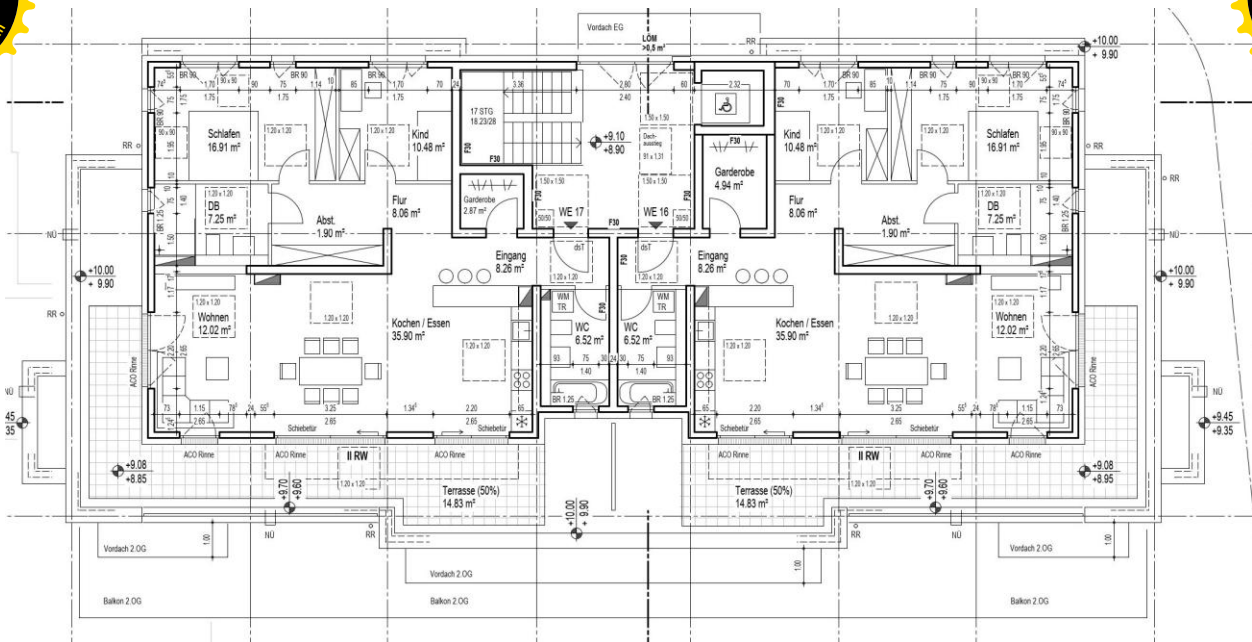




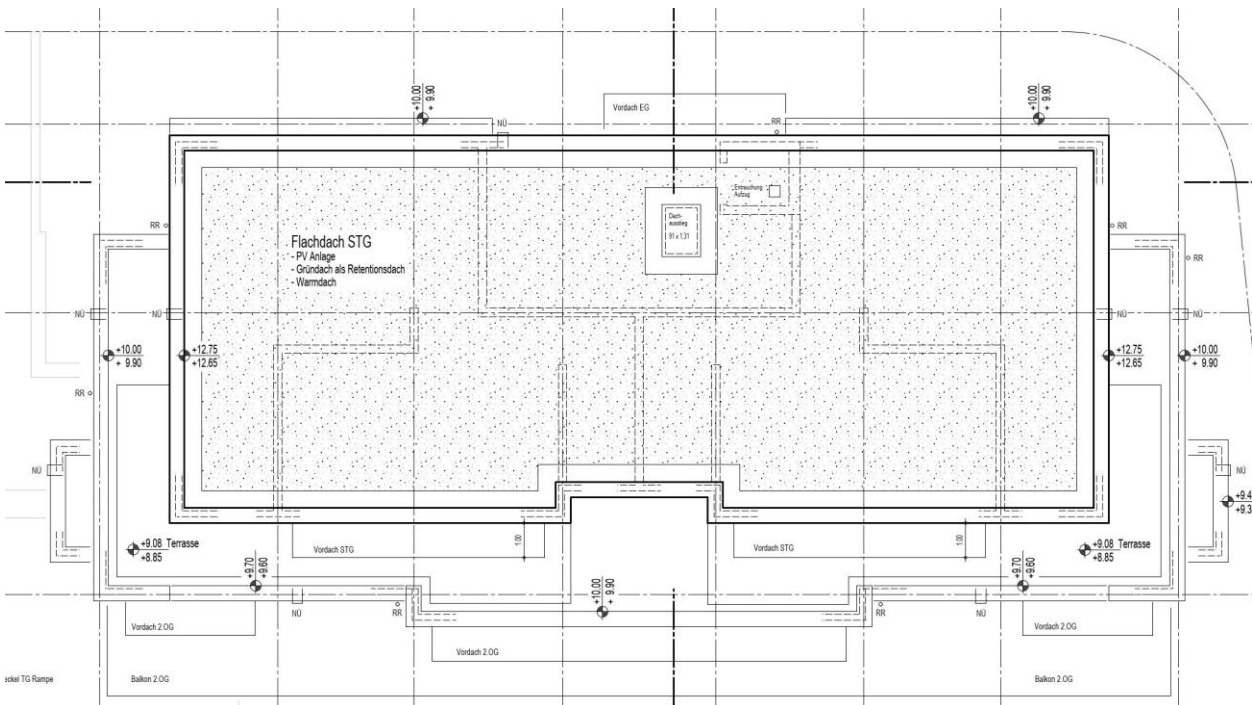
1.OG-Grundriss



2.OG-Grundriss

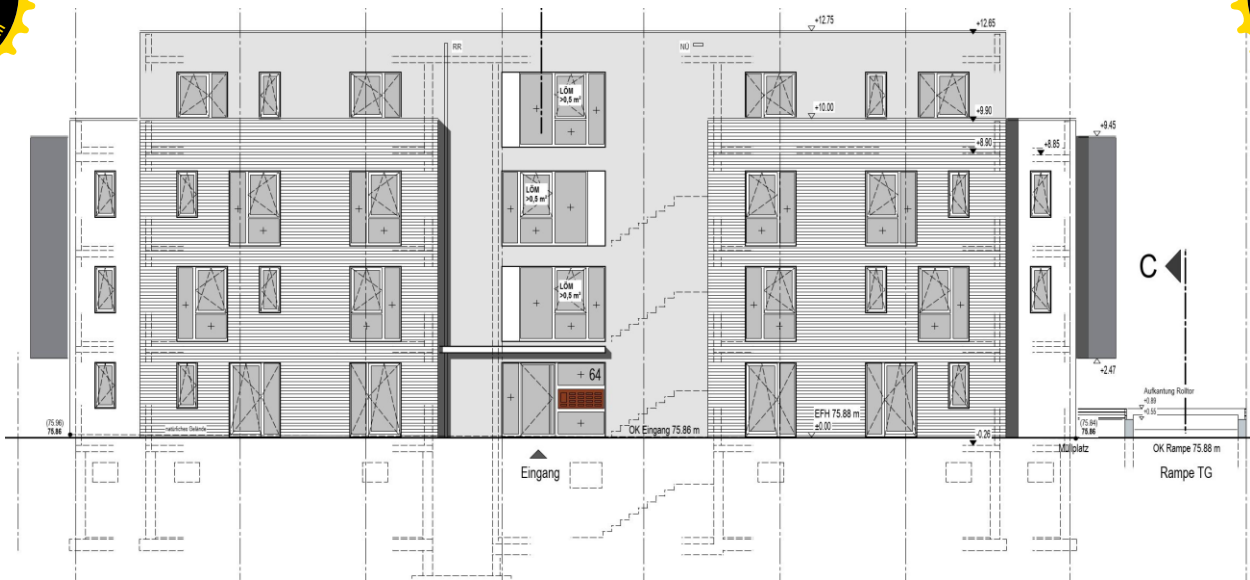


Staffelgeschoss

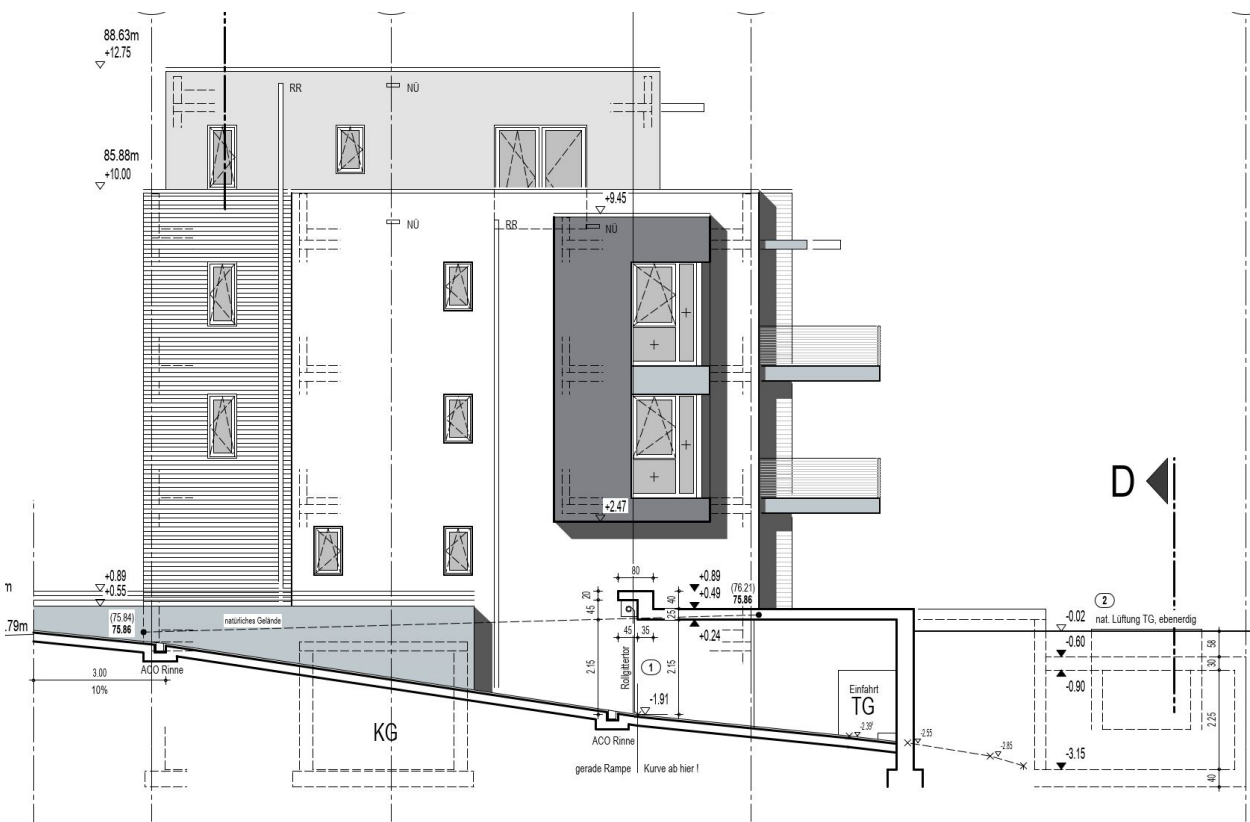


Dachaufsicht

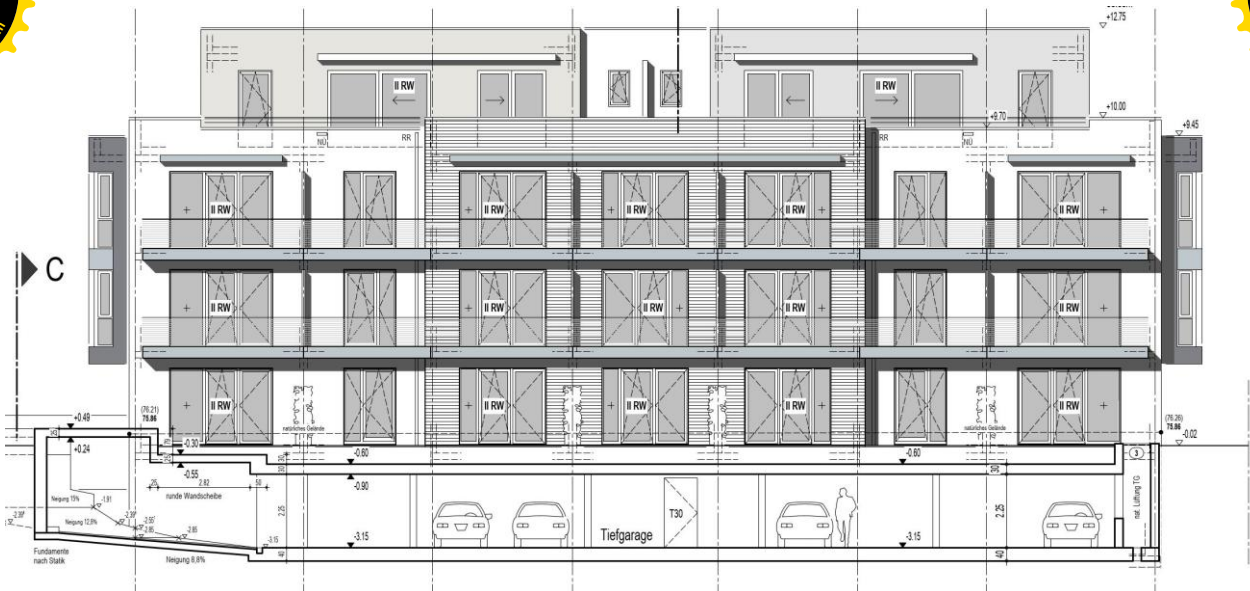




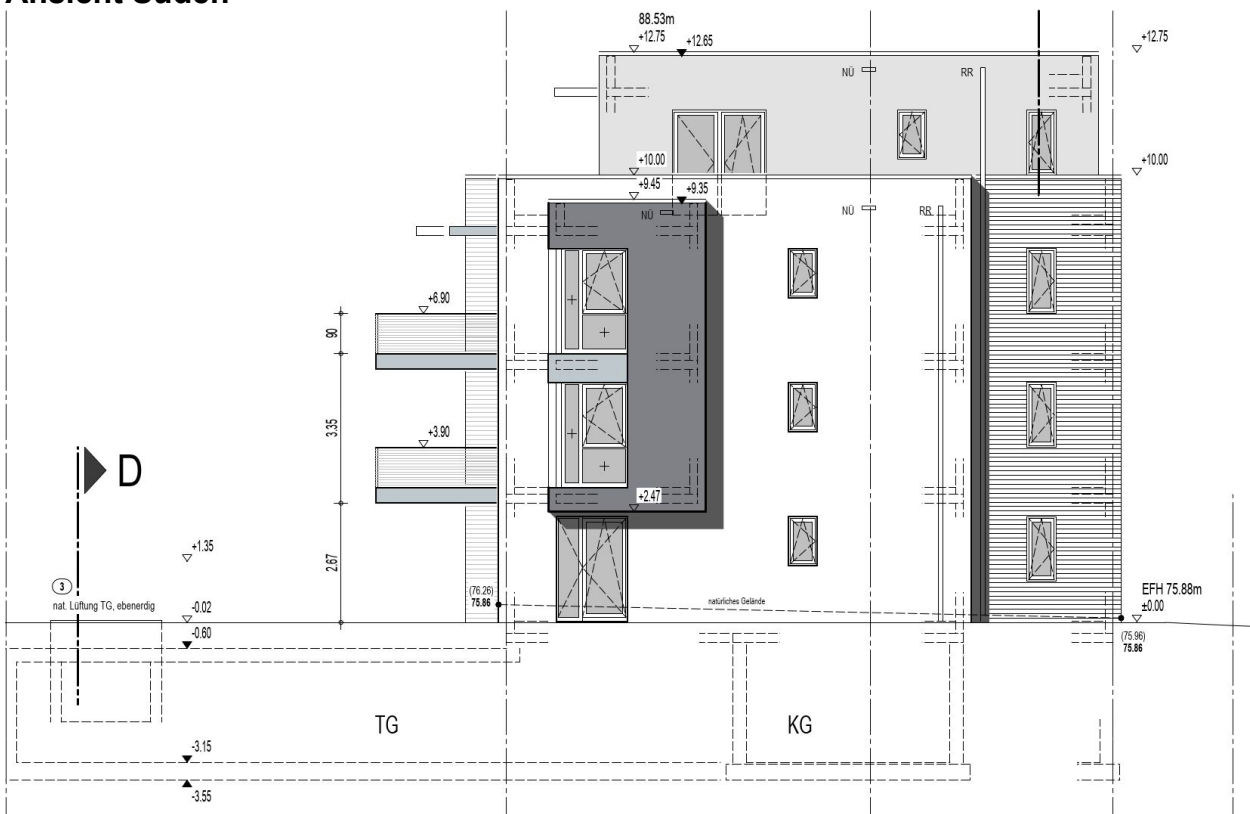
Ansicht Norden



Ansicht Westen und Schnitt CC



Ansicht Süden



Ansicht Osten

Auszug aus dem Protokoll der Sitzung vom 25.03.2026

Herr Mehlich und Frau Rickert von Home.Architekten präsentieren das Planungskonzept für das Projekt „Wingertsheide 64“, Ecke „Im Vogelsang“.

Der vorliegende Entwurf umfasst ein dreigeschoßiges Gebäude plus Staffelgeschoß inkl. einer Tiefgarage. Die Fassade des Baukörpers ist durch Riemchen und verschiedene Rücksprünge gegliedert. Eingebettet ist der Entwurf in ein Areal mit weiteren, ebenfalls 3–4-geschossigen Gebäuden z.T. mit Tiefgaragen aus den 1980er Jahren mit exemplarischer Nachverdichtung. Auffällig für das Gebiet ist ein hoher Versiegelungsanteil durch oberirdische Parkplätze und die Abgrenzungen der Grundstücke durch Heckenbepflanzungen. Die Lage der Tiefgarageneinfahrt begründet sich durch die Organisation der Tiefgarage im Inneren.

Generelle Diskussion:

Zu klären ist/Gefragt wird:

- Wie werden die Stadtteilqualitäten bewertet und wie kam es zu der Kompositionsfindung?
- exzellenter Ort mit einer sehr prägenden waldähnlichen Grünsubstanz. Warum wird der Baukörper so nah an der Straße platziert und so viel versiegelt?
- Durch die Ecksituation des Grundstücks ergibt sich eine Adressbildende Situation. Ist hier die Ausnutzung des Grundstückes, in dieser extremen Art, so sinnvoll?
- Die Gliederung des Gebäudes ist ablesbar. Bei der Fassadengestaltung werden allerdings zu viele verschiedene Elemente genutzt. Ist es möglich hier etwas zu reduzieren?
- Dadurch, dass das Staffelgeschoß straßenseitig nicht deutlich zurückspringt, wird eine 4-geschoßige Wirkung erzeugt
- Die Planung einer Tiefgarage wird positiv bewertet
- Die Planung des Gebäudes soll eine gehobene Klientel ansprechen. Dazu passt allerdings nicht die „erschlagende“ Wirkung durch die straßennahe Bebauung

Herr Mehlich beantwortet die Fragen wie folgt:

- Generell ist das Anliegen eine gute Ausnutzung der sehr teuren Grundstücke. Die Balance zwischen den Anforderungen des Investors und seinen eigenen Ansprüchen an eine gute Gestaltung ist deshalb immer eine Herausforderung.
- die jetzige Grundstückssituation - ein ausuferndes grünes Grundstück- kann nicht als Maßstab für die Planung gelten. 17 Stellplätze müssen untergebracht werden. Anstatt den hinteren Bereich des Grundstücks zu versiegeln, erschien eine Tiefgarage mit einer Überdeckung von 80 cm Erde - die beste Wahl
- die Eingangssituation ist nachvollziehbar durch die Lage des Grundstücks auf der Ecke – Wingersheide/Im Vogelsang. Zur Schaffung des Eingangs, ist es denkbar dem Giebel ein „Gesicht“ zu geben.
- Generell ist eine Reduktion der Kubatur vorstellbar, allerdings muss es für den Investor praktikabel sein.
- Durch eine Vereinfachung des Baukörpers kann die straßenseitige 4-geschossige Wirkung des Gebäudes optimiert werden

Anmerkung von Herrn Ebert: Im Hinblick auf die Anwendung des „Bauturbos“ und der Vorlage zur Entscheidung im Rat bitte überdenken - „Wie fühle ich mich, wenn ich vor dem Haus stehe?“-

Empfehlungen / Hinweise / Anregungen:

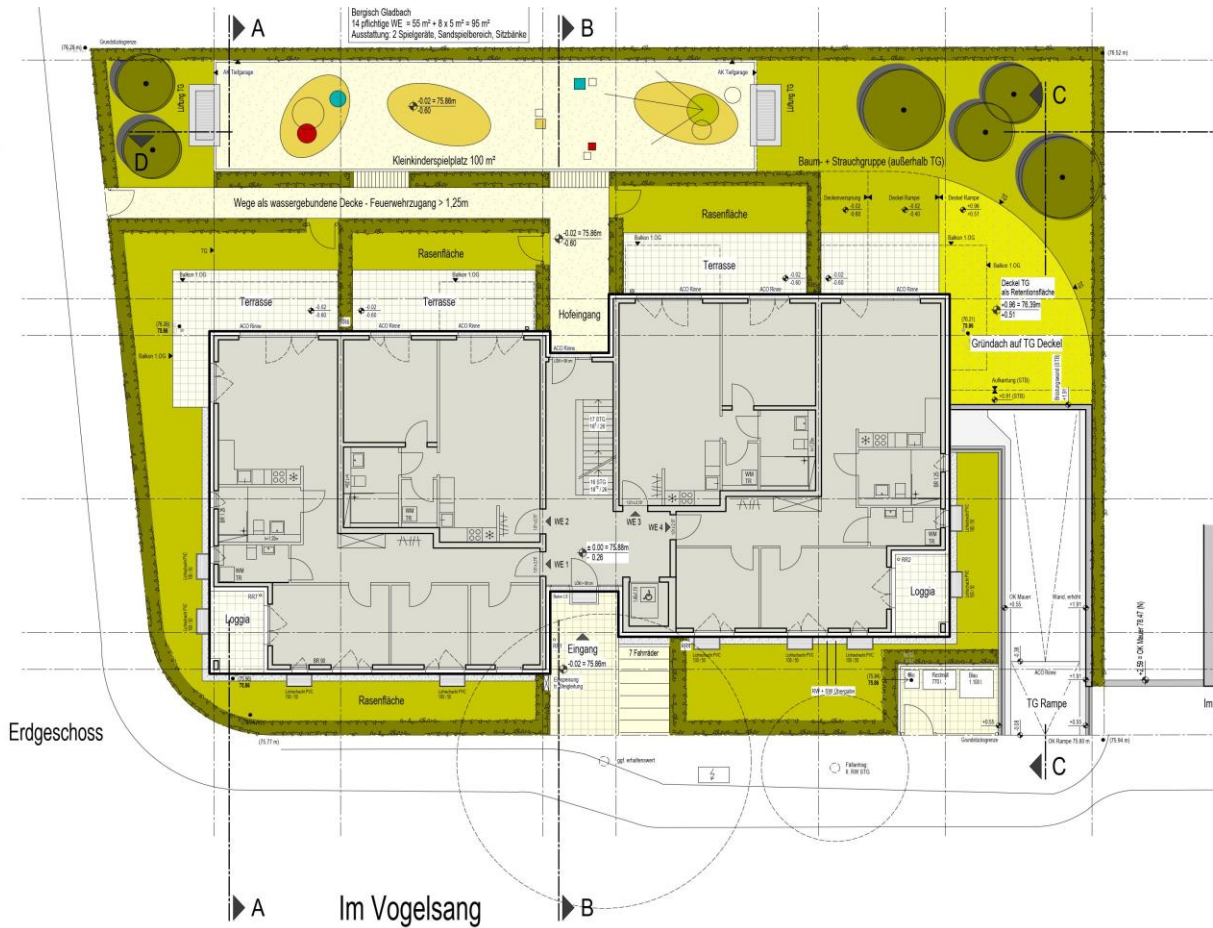
Die Beiratsmitglieder loben die Ehrlichkeit des Architekten und die Idee des Projektes, formulieren jedoch auch Bedenken hinsichtlich der Verantwortung für den Stadtraum an dieser Stelle. Wünschenswert ist es, sich nicht nur an den Höhen der Nachbarbebauung zu orientieren, sondern auch die „Entreelage“ und die Qualität dieses Stadtraums zu beachten. Straßenseitig ist es wichtig, durch eine stärkere Strukturierung des Gebäudes die 4-geschossige Wirkung aufzulösen. Wünschenswert wäre es, das Gebäude von der Straße wegzurücken. Auch eine eigene gestalterische Antwort auf die Eckausbildung des Gebäudes wäre wünschenswert. Die Planung einer Tiefgarage zur Unterbringung der erforderlichen 17 Stellplätze wird gewürdigt.

Durch die Reduzierung von Gliederungselementen im Baukörper können nicht nur Kosten eingespart, sondern auch die Gestaltung verbessert werden.

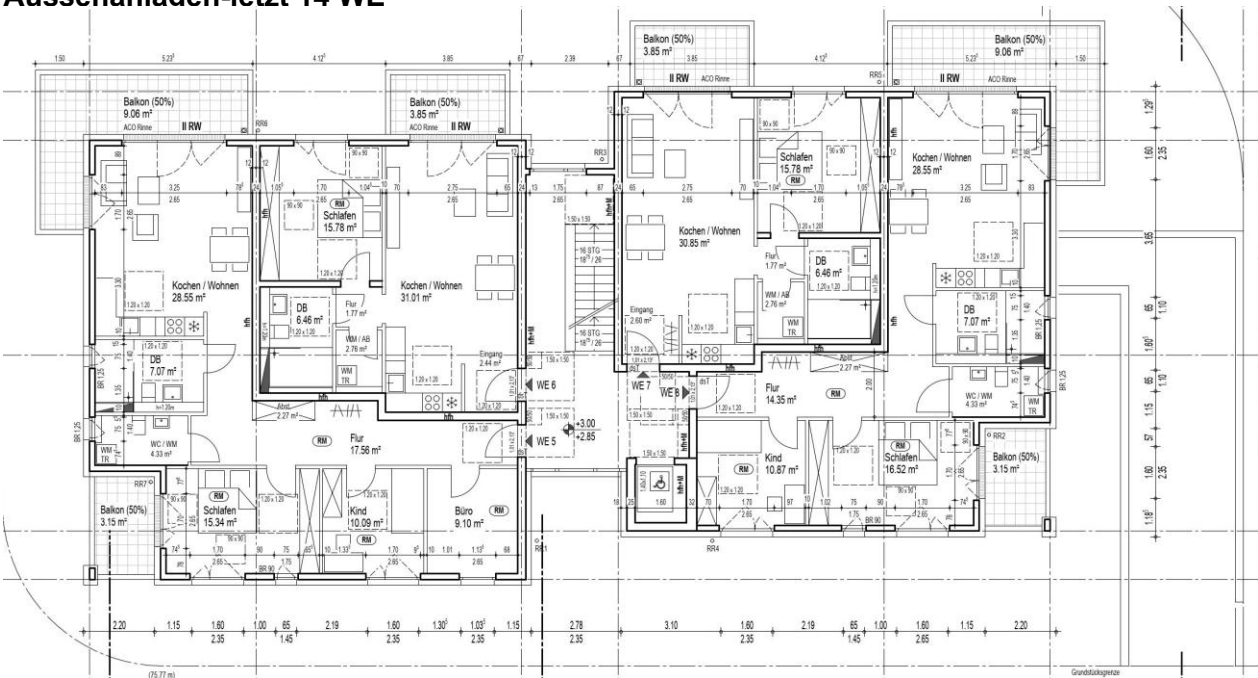
Insgesamt begrüßt der Gestaltungsbeirat dieses Projekt ausdrücklich und wünscht weiterhin viel Erfolg.

Auszug aus der überarbeiteten Planung

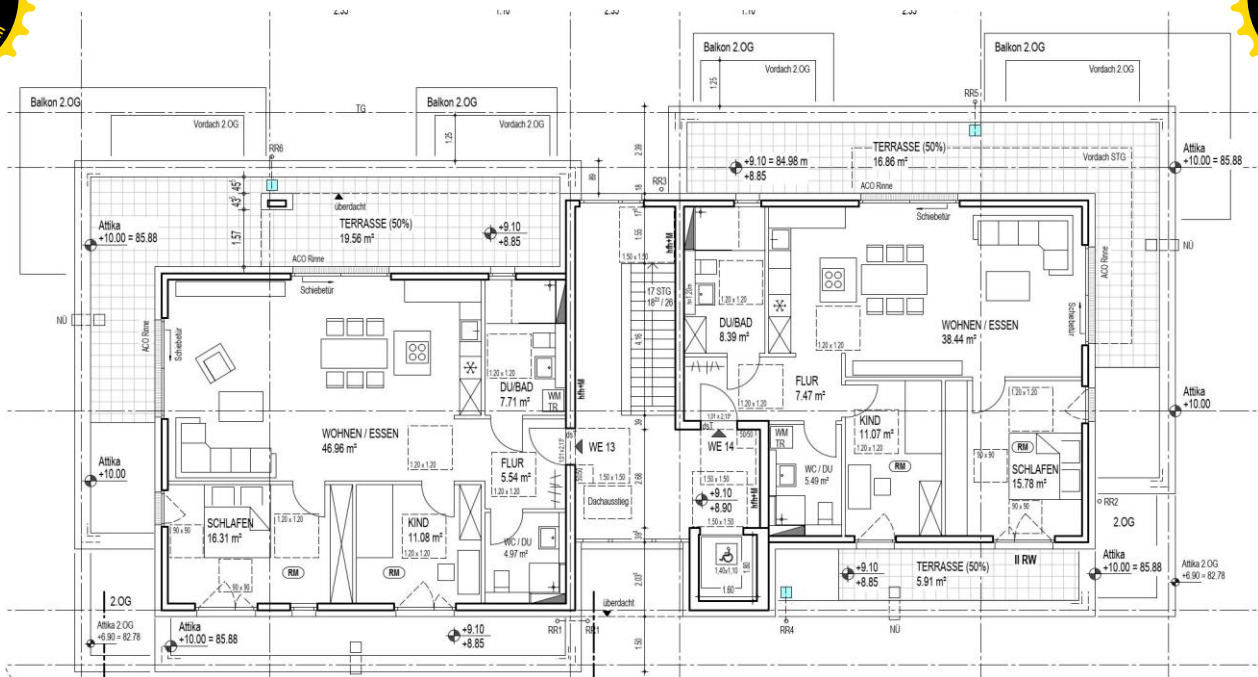
Wingertsheide



EG-Grundriss und Aussenanlagen-ietzt 14 WE



1./2.OG-Grundriss



Staffelgeschoss

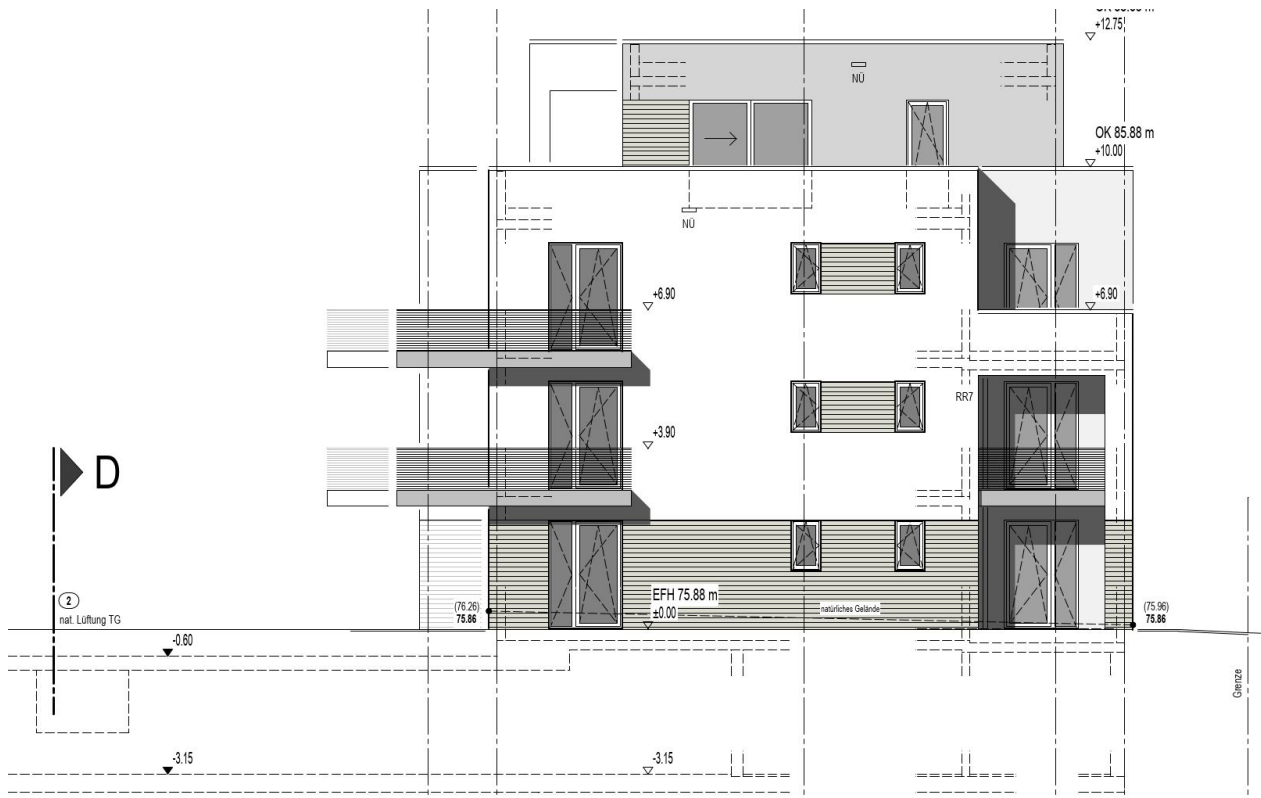


Ansicht Straße/Norden



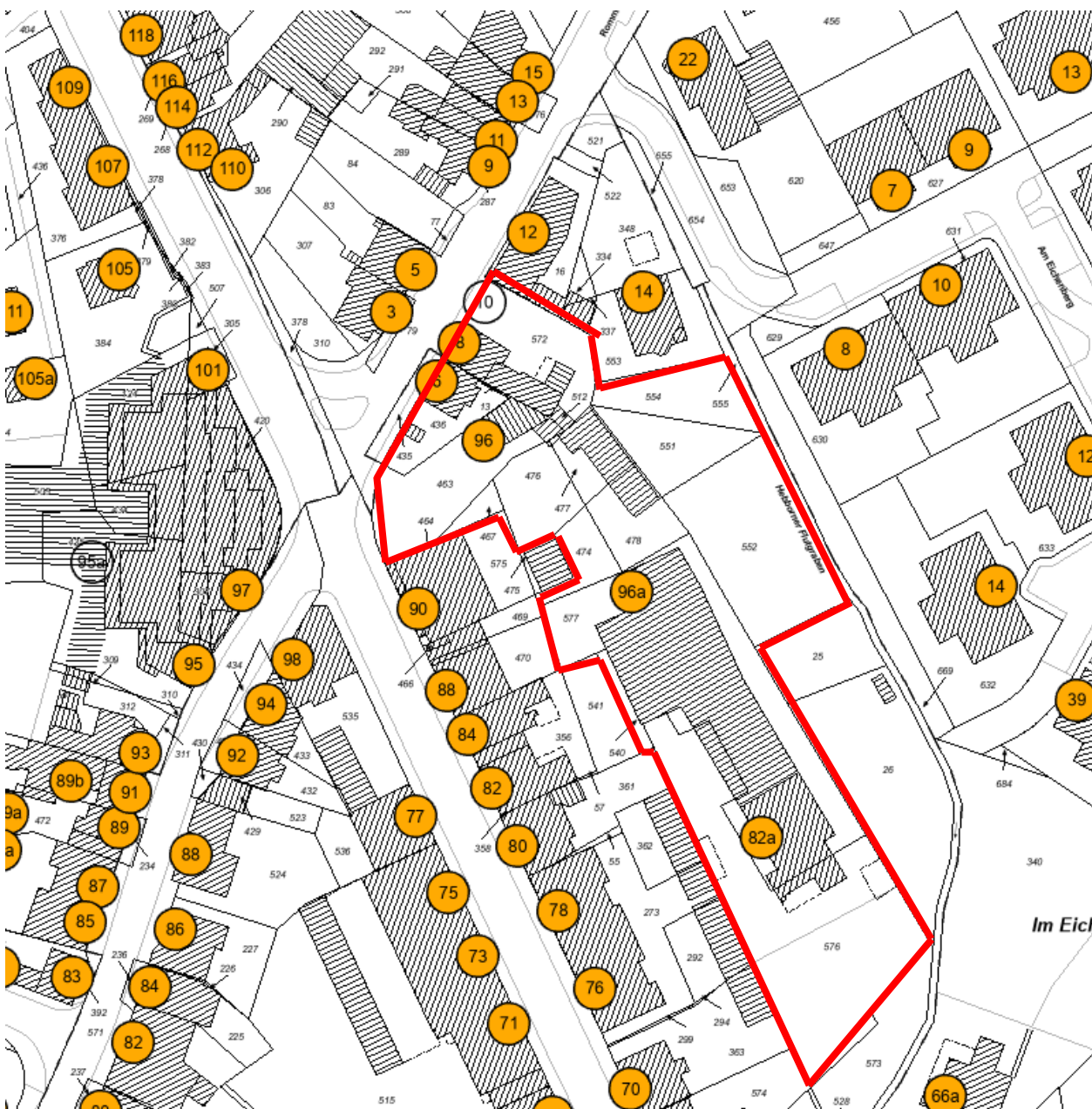
Flachdach STG

- PV Anlage
- Gründach als Retentionsdach
- Warmdach



Ansicht Osten/Giebel

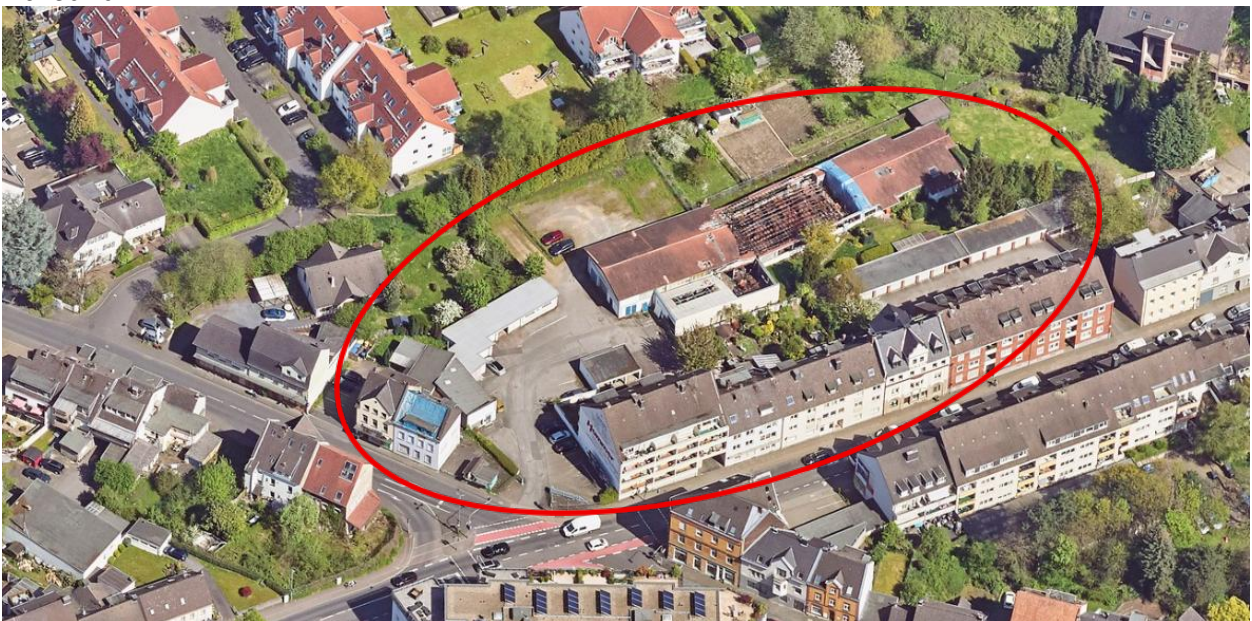
Bauvorhaben: Rommerscheider Straße/Odenthaler Straße
Planungsbüro: Architekt Andre Rotthoff, Köln
Bauherrschaft: Fa. Kreativa GmbH, Marc Ferber, Köln



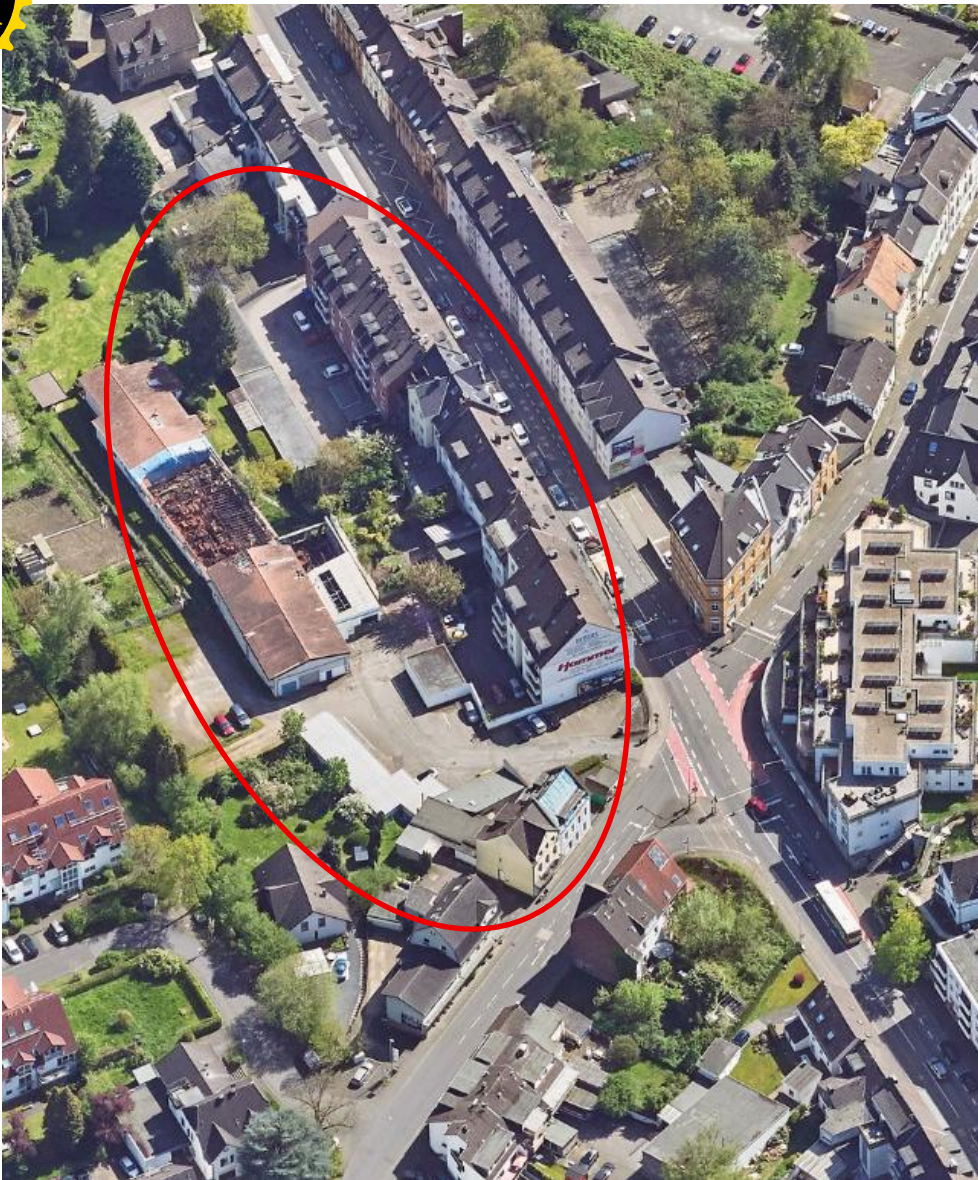
Lageplan: Bestandsauszug Liegenschaftskataster



Luftbild



Luftbild Blickrichtung Osten



Luftbild Blick Richtung Süden



Foto Ecke Rommerscheider Straße/Odenthaler Straße



EG 1:200
Überlagerung B-Plan

BAUFRAGEN

Erstellung von 2 dreigeschossigen Mehrfamilienhäusern (287 m²) mit einem Stiegenhaus und einer Treppe sowie einer Garage und einem Parkplatz. Die Erreichung von 2. und 3. Geschoss erfolgt über eine Treppe. Die Garagen sind über eine Treppe erreichbar. Die Garagen sind über eine Treppe erreichbar. Die Garagen sind über eine Treppe erreichbar.

Antragsteller: Architekt

Kreditgeber: Dipsing, Andreas Rothoff

Architekt: Dipsing, Andreas Rothoff

Adresse: Dipsing, Andreas Rothoff

Telefon: Dipsing, Andreas Rothoff

Fax: Dipsing, Andreas Rothoff

E-Mail: Dipsing, Andreas Rothoff

Web: Dipsing, Andreas Rothoff

Adresse: Dipsing, Andreas Rothoff

Telefon: Dipsing, Andreas Rothoff

Fax: Dipsing, Andreas Rothoff

E-Mail: Dipsing, Andreas Rothoff

Web: Dipsing, Andreas Rothoff

Lageplan – Planung mit Eintragung B-Plan Festsetzungen



EG und UG-Grundriss



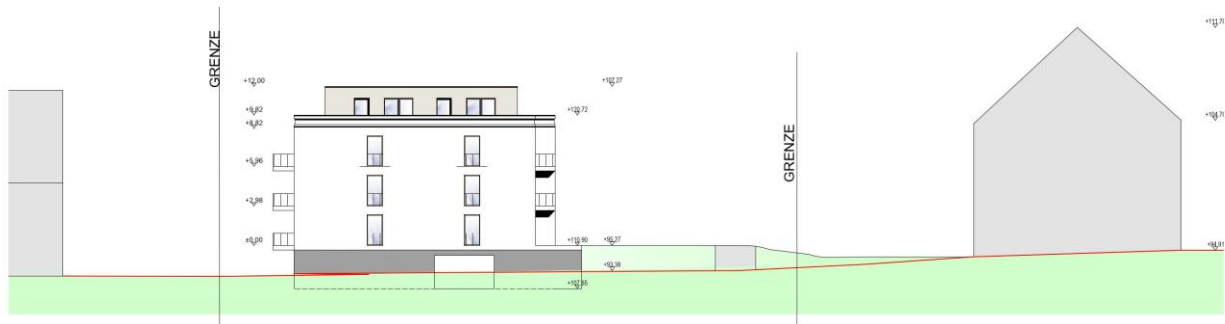
OG - Grundriss



Gartenansicht/Geländeschnitt



Ansicht Rommerscheider Straße



Querschnitt Odenthaler Straße



Geländeschnitt / Schnitt TG

Auszug aus dem Protokoll der Sitzung vom 10.06.2026

TOP 5: Projektvorstellung Rommerscheider Straße/Odenthaler Straße

Herr Rotthoff und Herr Ferber präsentieren das Planungskonzept für das Projekt „Rommerscheider Straße“, Ecke „Odenthaler Straße“. Herr Ferber berichtet über den Willen, dem ehemals gewerblich bzw. industriell genutzten Gebiet „Om Schlöm“ ein neues Gesicht zu geben. Der bestehende Bebauungsplan „Om Schlöm“ basiert auf inzwischen überholten städtebaulichen Rahmenbedingungen. Ziel ist eine städtebauliche Neuordnung und die Errichtung eines hochwertigen Geschößwohnungsbaus. Der vorliegende Entwurf umfasst 3 Mehrfamilienhäuser mit ca. 85 Wohneinheiten inkl. einer Tiefgarage. Entlang der Straße „Rommerscheider Straße“ und „Odenthaler Straße“ ist eine 4-geschoßige Baulückenschließung mit einer Durchfahrt bzw. Zuwegung zur Hofbebauung geplant. Die angedachte Höhenentwicklung orientiert sich an der umliegenden Nachbarbebauung. Zur Anpassung an die vorhandene Dachlandschaft erhält die geplante Randbebauung ein Satteldach mit Gauben.

Im rückwärtigen Grundstücksbereich sind zwei freistehende Mehrfamilienhäuser mit einer Tiefgarage vorgesehen. Beide Gebäude werden jeweils 3-geschoßig plus Staffelgeschoß geplant. Das Gelände wird im östlichen Bereich durch den Hebborner Flutgraben begrenzt.

Die Fassaden der Vollgeschoße werden überwiegend als helle Putzfassaden ausgeführt und durch Teilbereiche mit Klinkerriemchen gegliedert. Die Staffelgeschoße werden in Holzbauweise errichtet und setzen sich durch ihre Materialität von den darunterliegenden Geschoßen ab. Die Dächer der Staffelgeschoße erhalten eine extensive Dachbegrünung, die sowohl zur ökologischen Aufwertung als auch zur Verbesserung des Mikroklimas beiträgt.

Fragestellung der Verwaltung:

- Ist die Ausnutzung des Grundstückes und die Schließung der Straßenrandbebauung städtebaulich vorstellbar?

Generelle Diskussion:

Zu klären ist/Gefragt wird:

- Das Grundstück trägt das Bauvolumen. Die Planung einer Tiefgarage wird positiv bewertet. Wie wird der Innenhof gestaltet?
- Warum wird der Baukörper, welcher die Baulücke schließt, so nah an der Straße platziert? Wie funktionieren die Hauseingangssituationen?
- Durch die Ecksituation des Grundstücks ergibt sich eine Adressbildende Situation. Wie wird diese Ecksituation ausgebildet?
- Eine zusätzliche fußläufige Erschließung des rückwärtigen Bereichs wäre wünschenswert.
- Wie wird der Hebborner Flutgraben gestaltet?
- Wodurch ergibt sich die Positionierung der rückwärtigen Gebäude?
- Ist bei dem Gebäude an der Straße die Fassadengestaltung durch Riemchen geplant?

Herr Rotthoff und Herr Ferber beantworten die Fragen wie folgt:

- Tiefgarage wird so tief gesetzt, dass sie übergrünt werden kann. Im geschützten Innenhof soll ein qualitativ gestaltetes Wohnhof mit Aufenthalts- und Spielflächen für Kinder entstehen
- die Straßenrandbebauung orientiert sich an den Vorgaben des Bebauungsplans – hier Baufenster
- Es soll ein sanfter Übergang zu den schönen Gebäuden an der Odenthaler Straße geschaffen werden
- Der Hebborner Flutgraben soll eingegrünt werden. Die Starkregengefahr wird berücksichtigt
- Die Positionierung der Gebäude ergibt sich durch die Problematik der Einhaltung der Abstandsflächen und dem Willen, schöne Wohnhöfe zu gestalten
- Die Fassadengestaltung der Straßenrandbebauung ist noch offen

Anmerkung von Herrn Ebert: Bitte den Hebborner Flutgraben ernstnehmen!

Anmerkung der Verwaltung: Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes an der straßenseitigen Bebauung sind denkbar, wenn die Gestaltung dieser Ecksituation hochwertig ist.



Empfehlungen / Hinweise / Anregungen:

Die Beiratsmitglieder loben die Idee des Projektes und den Willen dieses Areal neu zu gestalten. Wünschenswert ist eine zweite fußläufige Erschließung des rückwärtigen Bereiches. Straßenseitig ist es wichtig, durch eine stärkere und aufgelockerte Strukturierung des Gebäudes diese Ecksituation qualitativ hochwertiger zu gestalten und zugleich den Hauseingängen mehr Antrittsfläche vor dem sehr schmalen Bürgersteig einzuräumen. Wünschenswert wäre ein Modell, um den Anschluss an die Randbebauung und die städtebauliche Situation besser nachvollziehen zu können. Die Planung einer Tiefgarage zur Unterbringung der erforderlichen Stellplätze wird gewürdigt.

Insgesamt begrüßt der Gestaltungsbeirat dieses Projekt ausdrücklich und bittet um Wiedervorstellung.

Die weitere Planung wird noch in enger Zusammenarbeit mit der Stadtplanung überarbeitet und abgestimmt

