



AfD-Fraktion Bergisch Gladbach
Konrad-Adenauer-Platz 1 · 51465 Bergisch Gladbach

Stadt Bergisch Gladbach
Bürgermeister Frank Stein
Konrad-Adenauer-Platz 1

51465 Bergisch Gladbach

11. Oktober 2021

Machbarkeitsstudie für alte Stadthäuser: Prüfung der Umnutzung von Büroflächen für preiswerten Wohnraum und gemischte Infrastruktur

Sehr geehrter Herr Bürgermeister,

die AfD-Fraktion bittet, zur nächsten Sitzung des Ausschusses für strategische Stadtentwicklung und Mobilität am 23. November 2021 folgenden Antrag auf die Tagesordnung zu setzen:

1. Die Stadt gibt unter Vorbehalt der wirtschaftlichen Rentabilität eine externe Machbarkeitsstudie für die Umnutzung der alten Stadthäuser in preisgünstige Apartments und gemischte Infrastruktur (Läden, Gastronomie, Kita, Coworking Spaces) im Erdgeschoss in Auftrag. Berücksichtigt werden alle Anforderungen im Brand- und Wärmeschutz, der Erschließung und Grundrissgestaltung, Abstands- und Stellplatzflächen, Belichtung, Barrierefreiheit, Denkmalschutz etc.
2. Um planungsrechtliche Voraussetzungen für eine entsprechend dichte Nutzungsmischung zu gewährleisten, prüft die Stadt die Umwidmung des innerstädtischen Bereiches um die alten Stadthäuser im Flächennutzungsplan als Gebietskategorie ‚Urbanes Gebiet‘ gemäß § 6a Baunutzungsverordnung (BauNVO).
3. Begleitend bewirbt sich die Stadt für das Forschungsprogramm ‚Experimenteller Wohnungs- und Städtebau‘ (ExWoSt) des Bundes und prüft weitere Fördermöglichkeiten durch Bund und Land.

Begründung: Nach interfraktioneller Absprache und gemäß Beschluss der letzten Sitzung des Ausschusses für den Stadthausneubau (ASHNB) wird aktuell die Mietnutzung des leerstehenden Einkaufszentrums Rhein-Berg-Passage mit zweistöckigem Aufbau auf dem Parkdeck für 450 Arbeitsplätze angestrebt. Hierfür wird ein neues Büroraumkonzept erarbeitet, das auf Flexibilität, Effizienz und Digitalisierung basiert.¹ Die Schaffung des Planungsrechts wird auf zwei Jahre kalkuliert. Die Grundstücke der beiden alten Stadthäuser am Konrad-Adenauer-Platz und An der Gohrmühle, die perspektivisch nicht mehr als Verwaltungsgebäude genutzt

¹ Vgl. Uta Böker: Das normale Büro steht vor dem Aus. Im neuen Stadthaus sollen die Beschäftigten sich je nach Bedarf einen Platz suchen. In: Bergische Landeszeitung vom 18.09.2021, S. 33.

werden sollen, sowie die benachbarten Freiflächen und Gebäude sollen als ‚Brückenkopf‘ zum Zanders-Gelände in eine städtebauliche Konzeption eingebunden werden.²

Die AfD-Fraktion regt hiermit die Umwandlung von künftig nicht mehr genutzten Büroflächen für die Schaffung von benötigtem preisgünstigen Wohnraum an. Kleine Apartments könnten angesichts des städtischen Wachstumsdrucks und des zunehmenden Trends zu Einpersonenhaushalten Wohnraum für untere bis mittlere Einkommensklassen wie Studenten, Auszubildende und junge Arbeitnehmer schaffen, den Mietmarkt entsprechend entlasten und zusätzlichen Neubau samt Flächenversiegelung auf Grünflächen minimieren. Der Deutsche Mieterbund sieht bis 2025 ein Potenzial von 235.000 neuen Wohnungen, die aus Büros entstehen könnten.³

Realisierte Beispiele von Umnutzungen von ehemaligen Büro- und Verwaltungsgebäuden (z.B. Lyoner Viertel in Frankfurt a.M., Goltsteinforum in Köln, Beginenhof in Essen⁴) unterstreichen die zentrale Rolle der Erdgeschosszone als Ankerpunkt für gewerbliche und öffentliche Nutzungen. Die Nutzungsmischung gewährleistet die Lebendigkeit dieses Brückenkopfes zum sich neu erfindenden Zanders-Areal.

Die Gebietskategorie ‚Urbanes Gebiet‘ wurde 2017 in die deutsche Baugesetzgebung eingeführt. Sie umfasst das Wohnen sowie die „Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören“⁵ und erlaubt in der Praxis höhere bauliche Dichten und Mischungen. Die Nutzungsmischung muss hierbei nicht gleichgewichtig sein. Dadurch wurde die Koexistenz von Gewerbe- und Wohnnutzung flexibilisiert, was in diesem Fall in Anspruch genommen werden könnte.

Gerade vor dem Hintergrund einer ökologisch nachhaltigen Stadtentwicklung und gemäß der im November 2020 von sämtlichen in Europa für Stadtentwicklung zuständigen Ministern unterzeichneten ‚Neuen Leipzig-Charta‘ ist die Förderung einer „nachhaltige(n) Flächen- und Bodenpolitik, die Innen- vor Außenentwicklung begünstigt und polyzentrische, kompakte Siedlungsstrukturen sowie gemischte Nutzungen in Quartieren ermöglicht“⁶, angezeigt.

Mit freundlichen Grüßen

Frank Cremer
Sachkundiger Bürger

i.A. Carlo Clemens
Fraktionsgeschäftsführer

² Vgl. Ergänzungsantrag der Fraktionen Grüne, SPD und FDP zu TOP Ö8 des ASHNB (Projektidee zur Anmietung in der RheinBerg-Passage für Verwaltungsbereiche und Stadtbücherei) vom 16.09.2021; vgl. Uta Böker: Einstimmig: Mietlösung im Einkaufscenter. Mindestens zwei Jahre bis Planungsrecht besteht. In: Bergische Landeszeitung vom 18.09.2021, S. 33.

³ Vgl. <https://www.mieterbund.de/startseite/news/article/60356-corona-krise-bietet-neue-chance-durch-homeoffice-trend.html>.

⁴ Vgl. Umbauanlässe und -strategien: Individuelle Projektansätze. In: StadtBauKultur NRW (Hrsg.): Out of Office. Umbau von Büroimmobilien und Büroparks, S. 30-65. Online unter: https://baukultur.nrw/site/assets/files/6501/out_of_office_umbau_buroimmobilien-1.pdf.

⁵ § 6a BauNVO.

⁶ Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat: Die neue Leipzig-Charta. Online unter: <https://www.bmi.bund.de/DE/themen/bauen-wohnen/stadt-wohnen/stadtentwicklung/neue-leipzig-charta/neue-leipzig-charta-node.html>.