BERGISCH GLADBACH / WOHNEN / GEWERBE

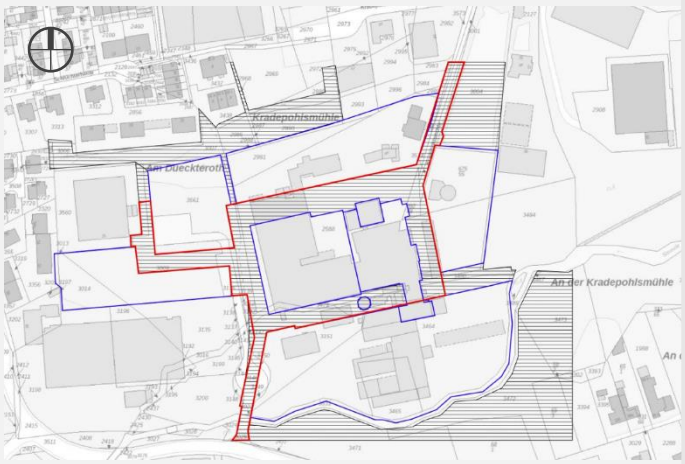
WOHNEN AN DER STRUNDE

Kradepohlsmühlenweg 1 – 16, 51469 Bergisch Gladbach | (alle Angaben in circa) | Stand: 01/2025

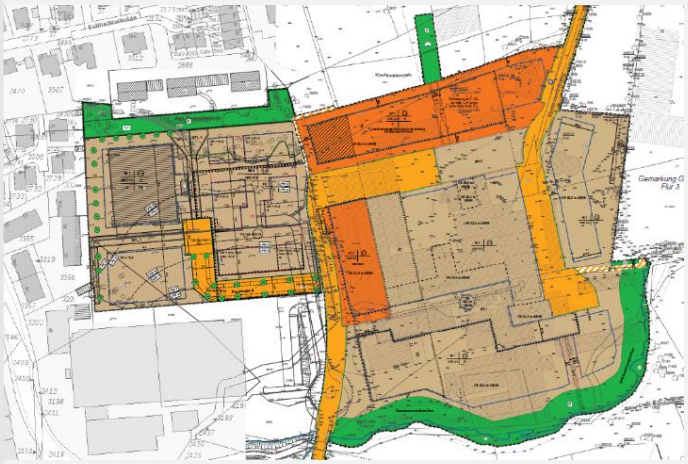
ZAHLEN UND FAKTEN

Hauptnutzung	Wohnen, Gewerbe
Baujahr	-
Fertigstellung (in Teilabschnitten geplant)	2026 bis 2029
Architekt	REHUB digitale Planer GmbH, Köln
Sponsor	-

Grundstücksfläche	44.823 m²
Grundstücksfläche (Forstwirtschaft)	34.251 m²
BGF total	63.832 m²
Vermietbare Fläche	**ca. 48.820 m²**
Wohnen (ca. 604 WHG)	ca. 38.600 m²
davon gefördert (ca. 197 WHG)	ca. 12.095 m²
Loft (Wohnen, Gewerbe, Gastro)	ca. 2.930 m²
Einzelhandel	ca. 526 m²
Sozial	ca. 6.224 m²
davon Kita	ca. 824 m²
davon Grundschule	ca. 5.400 m
Energiestation	ca. 540 m²
Stellplätze	557 St.



Katasterplan



Bebauungsplan (B-Plan)

Mit einer Mischung aus restaurierten, historischen und industriellen Gebäudekörpern sowie energie-effizienten Neubauten entwickelt die Projektierung ein neues, revitalisiertes Stadtviertel. Insgesamt soll das Gebiet umfangreichen Geschosswohnungsbau, Senioren- und betreutes Wohnen, Kinder-tagesstätte, Schule, Büro- und Gewerbeflächen sowie Einzelhandel bieten.

MEILENSTEINE

Q3/2013
Flächennutzungsplan rechtskräftig

Q4/2022
Frühzeitige Beteiligung Öffentlichkeit und Behörden

Q3/2026 (geplant)
Offenlage und Beteiligung TöB

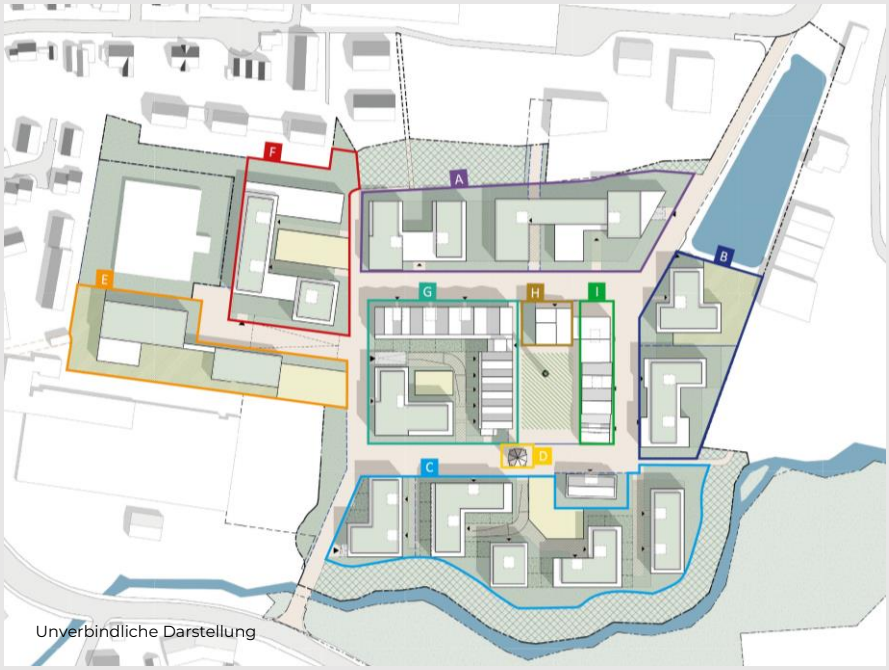
Q2/2022
B-Plan Aufstellungsbeschluss

Q2/2026 (geplant)
Städtebaulicher Vertrag

Q3/2026 (geplant)
Planreife § 33 BauGB

Planungsrecht

- FNP Nr. 2035 vom 16.07.2013
  - Gemischte Baufläche, Sondergebiet
- B-Plan Nr. 2442 rechtskräftig seit 01.10.1996, in 2013 teilweise ersetzt durch B-Plan Nr. 2449
  - Gewerbegebiet (GE)
- B-Plan Nr. 2449 rechtskräftig seit 18.10.2013
  - Mischgebiet (MI)
  - Sondergebiet Seniorenpflegeinrichtung i. V. m. betreutem Wohnen (SO1)
  - Sondergebiet Parkhaus (SO2)
- B-Plan Nr. 2445 (Änderungsverfahren für B-Plan 2449)
  - Aufstellungsbeschluss 08.06.2022
  - Nutzungsänderung im Plangebiet B-Plan 2449 von Mischgebiet (MI) in urbanes Gebiet (MU)
  - Frühzeitige Beteiligung Öffentlichkeit und Behörden (§ 3(1), § 4(1) BauGB) im Okt. 2022 erfolgt
  - Abschluss städtebaulicher Vertrag im 2. Quartal 2026 geplant
  - Offenlage u. Beteiligung Träger öffentlicher Belange (TöB) (§ 3(2), § 4(2) BauGB) im 3. Quartal 2026 geplant
- Planreife gem. § 33 BauGB voraussichtlich ab 3. Quartal 2026



Unverbindliche Darstellung

ÜBERSICHTSPLAN

- A Betreutes Wohnen, Studentisches Wohnen
- B Wohnen (gefördert) & KiTa
- C Wohnen (freifinanziert, gefördert)
- D Wasserturm
- E Grundschule
- F Wohnen (freifinanziert, gefördert)
- G Wohnen (freifinanziert, gefördert), Einzelhandel
- H Energiezentrale
- I Loft (Wohnen + Kleingewerbe), Gastronomie

BAUKONZEPT

Die historischen, denkmalgeschützten Gebäude im Kern des Areals sollen erhalten, denkmalgerecht saniert und zur Wohn- und Gewerbenutzung umgebaut werden. Elf Neubauten mit bis zu vier Geschossen zzgl. Staffelgeschoss sollen den historischen Bestand ergänzen.

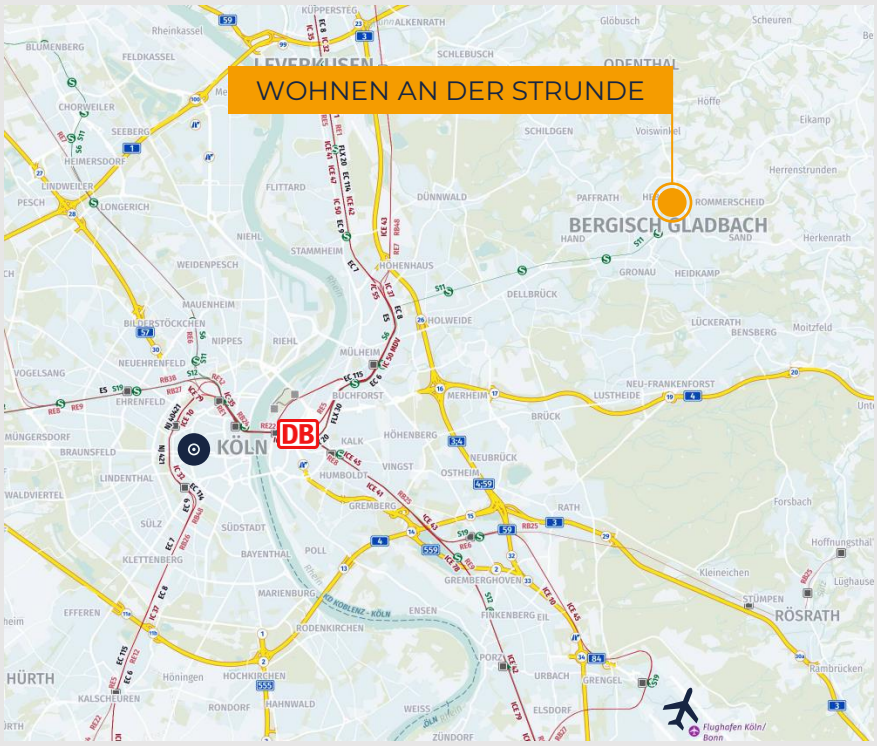
ENERGIEKONZEPT

Die Neubauten werden auf Basis einer CO_2-freien Energieversorgung geplant. Ihre Dachflächen bieten rund 18.500 m² Fläche für Photovoltaikanlagen. Dies ermöglicht den Betrieb von Wärmepumpen für Heizung und Kühlung. Als Wärmequelle wird Umgebungswärme bzw. Umweltwärme dienen.

CYCLE ZERO VISUAL GmbH, Unverbindliche Darstellung

Wohnen an der Strunde

Kradepohlsmühlenweg 1 – 16
51469 Bergisch Gladbach



Wohnen an der Strunde		
Flughafen CGN		20 min
Stadt Zentrum		25 min
DB	Köln Deutz Bahnhof	20 min

LAGEBESCHREIBUNG

Bergisch Gladbach grenzt direkt an den Kölner Stadtteil Dellbrück. Die Stadt bietet ein breites Angebot an Bildungs-, Betreuungs- und Freizeiteinrichtungen. Die verkehrstechnische Anbindung an die Metropolregion Köln ist sehr gut, u. a. bindet ein S-Bahn-Anschluss direkt an das Kölner Verkehrsnetz an.

Das grüne Umfeld und ein gut ausgebautes Nahversorgungssystem bilden die optimale Grundlage für den derzeitigen Wandel des westlichen Stadtteils Gronau: Gronau entwickelt sich aus einer bislang eher gewerblichen Prägung heraus in ein urbanes Gebiet für ein attraktives Wohnumfeld.

Die im Zuge der Quartiersentwicklung entstehende Infrastruktur ergänzt ideal die Geschäfte des täglichen Bedarfs in unmittelbarer Nähe am Standort.

KONTAKT

CGRE AG

Wachsmuthstraße 4, 04229 Leipzig
E-Mail: sales@cgre.ag

CGRE AG

www.cgre.ag