Stadt Bergisch Gladbach
Der Bürgermeister
Federführender Fachbereich
Zanders-Gelände/Südliche Innenstadt

Mitteilungsvorlage

Drucksachen-Nr. 0157/2020
öffentlich

Gremium	Sitzungsdatum	Art der Behandlung
Stadtentwicklungs- und Planungsausschuss	16.06.2020	zur Kenntnis

Tagesordnungspunkt

Projekt Zanders Innenstadt
- Mitteilung zum Sachstand

Inhalt der Mitteilung

Die allgegenwärtige Corona-Krise macht auch vor dem Projekt Zanders Innenstadt nicht Halt und hat einschneidende Auswirkungen auf den Prozess-Fahrplan des Projektes zur Folge. So sollte ursprünglich im Frühjahr 2020 eine breit angelegte Öffentlichkeitsbeteiligung mit verschiedenen Veranstaltungsformaten stattfinden. Dieser Beteiligungsprozess musste aufgrund der Corona-Krise zunächst verschoben werden. Sofern es im Herbst wieder möglich ist, soll die Beteiligungsphase voraussichtlich Ende September / Anfang Oktober nachgeholt werden.

Mit dieser Vorlage möchte die Verwaltung über den aktuellen Stand des Projektes und des Integrierten Handlungskonzeptes Zanders Innenstadt und den geänderten Ablaufplan informieren. Weitere Informationen zum Projekt Zanders Innenstadt enthält die ebenfalls in dieser Sitzung zu beratende Vorlage zur Festlegung des Stadtumbaugebietes „Erweitertes Zanders-Areal“ (TOP 8, Drucksachen-Nr. 0142/2020).

Verschiebung der Öffentlichkeitsbeteiligung

In der SPLA-Sitzung am 25.09.2019 wurde die Durchführung des Beteiligungsprozesses zum Projekt Zanders Innenstadt entsprechend der Beschreibung in der „Projektskizze 1.0“ beschlossen. Dem Beschluss folgend hat die Verwaltung eine öffentliche Auftaktveranstaltung am 13.11.2019 durchgeführt, während der den rund 200 erschienenen Bürgerinnen und Bürgern durch den Bürgermeister und den Leiter der Projektgruppe Zanders Innenstadt zum einen der Sachstand des Projektes und zum andern der anstehende Beteiligungs- und Planungsprozess nähergebracht wurden. Nach Auflösung des Plenums konnten außerdem erste Planungsideen und Fragen aus der Bürgerschaft diskutiert werden, bilateral oder in Kleingruppen.

Zum damaligen Zeitpunkt wurde von Folgeveranstaltungen zum Jahresanfang und im Frühjahr 2020 ausgegangen.

Auch auf Anraten der Politik wurde über den Jahreswechsel ein Büro für das Kommunikations-Management und die Betreuung des Beteiligungsprozesses gesucht. Den Zuschlag für eine Beauftragung hat das Büro nonconform aus Berlin und Wien erhalten.

Nach intensiven Abstimmungen und Beratungen zwischen der Projektgruppe Zanders Innenstadt und nonconform ist der Beteiligungsprozess gegenüber der ursprünglich vorgesehenen Form in Teilen verändert worden. Der vormals auf mehrere Monate angelegte Prozess soll nunmehr auf Vorschlag des Kommunikationsbüros und aufgrund gewonnener positiver Erfahrungen zeitlich kompakter gestaltet werden. Außerdem wurde die Terminologie der Veranstaltungen verändert. Angesetzt wurden mehrere „Stammtische" (vormals „Themenabende") für Ende April und eine dreitägige Ideenwerkstatt (vormals „Workshops") für Mitte Mai.

Aufgrund der Coronavirus-Pandemie ist die Beteiligungsphase auf voraussichtlich Ende September/Anfang Oktober 2020 verschoben worden. Es wird derzeit davon ausgegangen, dass öffentliche Veranstaltungen in einer dem Ziel der Ideenfindung (Diskussionen in kleineren und größeren Gruppen, gemeinsames Arbeiten etc.) angemessenen Form wieder stattfinden können. Ergänzend und unterstützend werden digitale Beteiligungsformate eingesetzt.

Auf eine Ersetzung der im Frühjahr 2020 angesetzten Stammtische und der Ideenwerkstatt durch rein digitale Formate wird bewusst verzichtet. Das Projekt erscheint unter stadtentwicklungspolitischen Gesichtspunkten zu wichtig, als dass gerade in dieser Anfangsphase die Belange der Bürgerschaft nicht tiefgreifend aufgenommen und gewürdigt werden – auch um die Akzeptanz für die Planungen zu erhöhen und auf ein gutes Fundament zu stellen. Für die Auseinandersetzung der Bürgerschaft mit dem Gelände und für die Ideenentwicklung ist es außerdem sinnvoll, direkt auf dem Zanders-Areal zu arbeiten (Inspiration, genius loci etc.). Eine Diskussion von Angesicht zu Angesicht und das gemeinsame haptische Arbeiten mit Stift und Zeichenrolle vor Ort können durch digitale Formate nicht adäquat ersetzt werden. Sofern die Veranstaltungen auch im Herbst nicht durchführbar sein sollten, muss diese Haltung ggf. überdacht werden.

Anpassung des Projektzeitplans

Durch die Verschiebung der Beteiligungsphase auf den Herbst muss zwangsläufig auch die Projektplanung umstrukturiert werden. Dies bedeutet konkret, dass die Projektgruppe Zanders Innenstadt über den Sommer grobe Leitideen (Entwicklungsszenarien) für das Zanders-Gelände erarbeiten wird, die später als Diskussionsgrundlage für den Austausch mit der Bürgerschaft dienen sollen. Durch das „Vordenken" der Szenarien wird eine zielgerichtetere Beteiligungsphase erhofft, die im Anschluss einen zeitnahen und stringenteren Einstieg in Qualifizierungsformate gewährleisten soll.

Der anschließende Qualifizierungsprozess wird über den Sommer weiter vorbereitet. Derzeit wird entweder von einem (Ideen-)Wettbewerb oder von einer Mehrfachbeauftragung für die Beplanung des Zanders-Geländes ausgegangen. Das Planungsbüro, das den überzeugendsten Beitrag vorlegt, soll im Anschluss mit der Erarbeitung eines städtebaulichen Masterplans beauftragt werden. Der Masterplan soll die Planung verräumlichen, konkretisieren und ein Konzept zur stufenweisen Umsetzung enthalten. Im Rahmen der Erstellung des Masterplans ist eine weitere Einbindung der Öffentlichkeit in Form von Beteiligungsformaten vorgesehen. Der Abschluss der Masterplanung ist für Ende 2021 / Anfang 2022 anvisiert. Der Masterplan stellt die Grundlage für die weitere Qualifizierung (Erhalt des A-Status) im Rahmen der Regionale 2025 dar.

Auch der Zeitplan des Integrierten Handlungskonzeptes Zanders Innenstadt wird angepasst. Bis zum 3. Quartal 2020 wird vom Büro plan-lokal ein Zwischenbericht erstellt. Im Laufe des darauffolgenden Jahres sollen – parallel zur Erarbeitung des Masterplans – weitere ergänzende Beteiligungsformate stattfinden. Anfang 2022 sollen die Ergebnisse des städtebaulichen Masterplans für das Zanders-Gelände in das InHK übernommen und konkrete Maßnahmen abgeleitet werden.

Weiterhin wird angestrebt, den Grundförderantrag auf Basis des InHKs – zusammen mit einem Maßnahmenprogramm sowie einer Kosten- und Finanzierungsübersicht (KuF) – im September 2022 zu stellen.

Aufnahme des Projektes Zanders Innenstadt in das Städtebauförderprogramm 2020

In der Sitzung des SPLA am 25.09.2019 wurde die Einreichung eines Förderantrages für vorbereitende Planungsleistungen (sprich Leistungen, die vor der Antragstellung des Grundförderantrages entstehen) durch die Verwaltung angekündigt. Der Antrag wurde bei der Bezirksregierung Köln eingereicht und positiv beschieden. Das Projekt Zanders Innenstadt ist im März in das Städtebauförderprogramm 2020 des Ministeriums für Heimat, Kommunales, Bauen und Gleichstellung NRW aufgenommen worden. Im Städtebauförderprogramm wird eine Förderquote von 70% (entspricht 811.000 Euro) für die gesamte beantragte Summe in Aussicht gestellt. Damit der Förderbescheid erteilt werden kann, muss nun noch eine sogenannte "Förderkulisse" in Form eines „Stadtumbaugebietes“ beschlossen werden (TOP 8, Drucksachen-Nr. 0142/2020). Mit der Erteilung des Förderbescheides ist im Anschluss an den Beschluss des Stadtumbaugebietes (voraussichtlich im Juli) zu rechnen.

Pachtvertrag zwischen der Stadt und der Zanders Paper GmbH

Die Verhandlungen über einen langfristigen Pachtvertrag mit der Zanders Paper GmbH sind weit vorangeschritten, müssen jedoch noch final abgeschlossen werden. Zu einem Vertragsabschluss ist es bisher jedoch nicht gekommen, weil nach wie vor die Solvenz sowie eine Zukunftsfähigkeit (Sanierungsprognose) des künftigen Mieters (Unternehmens) nicht nachgewiesen ist. Der AUKIV hat in seiner Sitzung am 28.01.2020 beschlossen, dass der Rat über den Vertragsabschluss erst dann berät, wenn die Zahlungsfähigkeit in Form eines Gutachtens nachgewiesen und dieses Gutachten nach Prüfung durch die Stadt als stichhaltig angesehen wird.

Ein erstes Sanierungs-Gutachten liegt in veralteter Form vor, entspricht aber nicht den formalen Anforderungen an ein IDWS 6-Gutachten und ist daher für die Stadt bzw. die AUKIV-Mitglieder nicht plausibel. Daher bedarf es einer Aktualisierung und Ergänzung.

Die genauen Erwartungen an die Überarbeitung des Gutachtens wurden der Zanders Paper GmbH mitgeteilt. Beauftragung des Gutachtens durch die Zanders Paper GmbH sowie Erstellung der Sanierungsprognose durch den Gutachter dauern weiterhin an. Aus diesem Grund ist die Beratung/ Entscheidung im Rat (Hauptausschuss) der Stadt sowie der Abschluss eines langfristigen Pachtvertrages kurzfristig nicht in Sicht. Stattdessen wurde der derzeit gültige Pachtvertrag mit der Zanders GmbH i.I. (Insolvenzverwalter) erneut für zwei Monate bis zum 30.06.2020 verlängert.

Ausblick auf die zweite Jahreshälfte 2020

Die ursprünglich vorgesehene Erstellung, Präsentation und Vorlage eines aktuellen Projektstands inklusive der Ergebnisse der Beteiligungsphase in Form einer **Projektskizze 2.0** ist bis Ende September aufgrund der derzeitigen Corona-Krise bedingten Zustände nicht möglich. So erfordern die gegebenen Umstände eine Veränderung von Prozessgestaltung und „Projektfahrplan" – einhergehend mit einer Verschiebung der Beteiligungsphase.

Geplant ist nun folgendes Vorgehen:

- **SPLA 16.06.2020**
  Mitteilung zum Sachstand sowie Beratung zur Festlegung des Stadtumbaugebiets „Erweitertes Zanders-Areal"

- **Rat bzw. HFA am 23.06.2020**
  In der Sitzung sollen die Festlegung des Stadtumbaugebiets „Erweitertes Zanders-Areal" und die Aufhebung des (alten) Stadtumbaugebiets „Stadtmitte" beschlossen werden.

- **Erteilung des Förderbescheides über die vorbereitenden Planungsleistungen**
  voraussichtlich im Juli 2020

- **SPLA am 25.08.2020**
  Es wird über den Sachstand des Projektes informiert. Ferner soll der Zwischenbericht des InHK Zanders Innenstadt vorgestellt und übergeben werden.

- **Kommunalwahl 13.09.2020**

- **Beteiligungsphase Ende September / Anfang Oktober 2020**

- **SPLA im November 2020**
  Unter Einarbeitung der Ergebnisse des Beteiligungsprozesses soll ein ausführlicher Sachstandsbericht („Projektskizze 2.0") erstellt und vorgestellt werden. Dieser Bericht wird auch – als Ausblick – den anschließenden Qualifizierungsprozess beinhalten und genau beschreiben. Mithilfe der Projektskizze 2.0 sollen die alten und neuen Ratsmitglieder fundiert informiert und in das Projekt eingeführt werden.

- **Übergabe der „Projektskizze 2.0" an die Bezirksregierung Köln und die Regionale 2025-Agentur im November 2020**

- **Qualifizierungsverfahren über den Jahreswechsel 2020/2021**