

## **Beschlussvorlage**

**Drucksachen-Nr. 0395/2021**  
**öffentlich**

<b>Gremium</b>	<b>Sitzungsdatum</b>	<b>Art der Behandlung</b>
Rat der Stadt Bergisch Gladbach	01.07.2021	Entscheidung

### **Tagesordnungspunkt**

#### **Projekt Zanders Innenstadt**

#### **Beschlussvorschlag:**

1. Der Rat nimmt den Sachstandsbericht der Verwaltung zum Projekt Zanders Innenstadt zur Kenntnis.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, für den nächsten Sitzungsturnus die Einrichtung eines ordentlichen Ratsausschusses „Zanders-Gelände“ vorzubereiten.
3. Der Rat stimmt der Einrichtung einer unbefristeten Ingenieurstelle „Wasserthemen“ (Grundwasser, Regenwasser Zanders), bewertet nach Entgeltgruppe 12 (voraussichtliche Personalkosten 90.400 €), zu.
4. Die Verwaltung wird beauftragt, Pionier- und Zwischennutzungen sowie impulsgebende Initialprojekte zu unterstützen. Allerdings dürfen Art und Dauer dieser Nutzungen künftige Entwicklungen nicht erschweren. Dem widersprechen insbesondere punktuelle oder großflächigere industrielle oder gewerbliche Nachnutzungen, die die städtebaulichen Entwicklungspotentiale des Geländes einschränken. Derartige Nutzungen sind zu vermeiden.

## **Sachdarstellung / Begründung:**

### **I. Kurzzusammenfassung**

Am 01. Mai hat die traditionsreiche Firma Zanders endgültig ihren Betrieb eingestellt. Nachdem über drei Jahrzehnte Produktion und Beschäftigtenzahlen kontinuierlich zurückgegangen waren, sah der Insolvenzverwalter hinsichtlich des Insolvenzantrages der Zanders Paper GmbH vom 01.03.2021 nach Prüfung aller Möglichkeiten Ende April 2021 keine Fortführungsoption, so dass das Insolvenzverfahren zwar eröffnet wurde, allerdings wegen Masseunzulänglichkeit mit dem Ziel der Abwicklung des Unternehmens.

Aufgrund dessen und der erfolgten Vermögensdispositionen der zurückliegenden Jahre fällt die Abwicklung des Betriebes auf den Insolvenzverwalter der Zanders GmbH i.L., RA Dr. d'Avoine, zurück. Unmittelbar nach der Betriebsaufgabe beauftragte dieser ein Fachunternehmen, das die Maschinen und andere Gegenstände verkauft und die Gebäude und Hallen auf dem Gelände räumt, um diese dann sukzessive der Stadt zu übergeben.

Auf Seiten der Stadtverwaltung wurde eine Task-Force unter der Leitung des Bürgermeisters gebildet, die sich wöchentlich trifft und die Definition und Umsetzung der städtischen Interessen und Aufgaben im Zusammenhang mit der Betriebsabwicklung durch den Insolvenzverwalter sicherzustellen.

Die nun eingetretene Vollkonversion hat die Dynamik, aber auch die Komplexität der Überplanung und Umgestaltung des Gesamtareals noch einmal erheblich gesteigert. Aus der Beteiligungsphase im Herbst 2020 wurde eine dreiteilige Strategie für das weitere Vorgehen abgeleitet. So soll eine Strukturplanung erarbeitet werden, die das Rückgrat für weitere Planungen sowie aller künftigen Entwicklungen und Investitionen bildet. Parallel zur Erarbeitung der Strukturplanung sollen kurzfristig in leerstehenden Gebäuden neue („Pionier“-) Nutzungen und Initialprojekte ermöglicht werden.

Die Strukturplanung wurde an das Büro Karres en Brands aus Hilversum (NL) vergeben. Sie soll innerhalb eines Jahres von diesem Planungsbüro in enger Zusammenarbeit mit der Projektgruppe und unter Beteiligung von Politik und Öffentlichkeit erarbeitet werden.

Die mit den neuen Aufgaben personell wachsenden, gemeinsam auf dem Zanders-Gelände arbeitenden, aber organisatorisch voneinander getrennten Verwaltungseinheiten BM-15 (Projektgruppe Zanders Innenstadt) und FB 8-25 (Management Zanders-Liegenschaft) sollen künftig zu einer Einheit verschmelzen. Aufgrund der erkennbaren Mehrbedarfe an Personal werden derzeit bereits zusätzliche Stellenbesetzungsverfahren durchgeführt.

Nach entsprechender Diskussion im Ältestenrat ist beabsichtigt, einen eigenen Ausschuss für das Zanders-Areal und alle damit zusammenhängenden fachlichen Themen einzurichten.

## **II. Begründung**

In den vergangenen Jahren wurde die fachliche und politische Diskussion hinsichtlich des Zanders-Areals im Kern von zwei Themen geprägt: Zum einen durch das Bemühen um den Erhalt der Papierfabrik und das Ringen um einen langfristigen Pachtvertrag für die Zanders Paper GmbH, zum anderen durch die städtebauliche Planung für das Zanders-Gelände (Teil- bzw. Vollkonversion) einschließlich einer ersten Beteiligung der Öffentlichkeit.

Durch die Stilllegung der Papierfabrik hat sich der Blick der Stadt auf das Zanders-Areal verschoben. Mit der dadurch eingetretenen Vollkonversion nimmt die Dynamik der laufenden Voruntersuchungen und der städtebaulichen Planung und Entwicklung des Grundstücks weiter zu, kurzfristig hat die Stadt als Eigentümerin der Flächen aber vor allem damit zu tun, die anstehende Firmenabwicklung und deren Folgen für die Stadt abzuschätzen und Strategien für den Umgang mit diesen Folgen zu entwickeln.

Diese Mitteilungsvorlage dient dazu, den Rat umfassend über den aktuellen Sachstand zu informieren. Die Vorlage gliedert sich wie folgt:

1. Das Ende der Firma Zanders und die Konsequenzen
2. Wie geht es weiter mit der Planung für das Zanders-Areal?
3. Verwaltungsorganisation
4. Einbindung der Politik

### **1. Das Ende der Firma Zanders und die Konsequenzen**

#### **1.1 Vom Niedergang zur Stilllegung der Papierfabrik Zanders – ein kurzer Rückblick**

Trotz einer milliardenschweren Investition in den Standort in den Jahren um 1990 (PM3, Kraftwerk, Kläranlage) gingen Produktion und Beschäftigtenzahl der fast zwei Jahrhunderte alten Firma Zanders in den vergangenen 30 Jahren immer weiter zurück. Arbeiteten in den 80er Jahren auf dem Höhepunkt der wirtschaftlichen Entwicklung noch 2.500 Arbeitnehmer\*innen im Werk Gohrsmühle, hatte die Papierfabrik zuletzt nur noch 300-400 Beschäftigte. Auch die Produktion war auf ein Zehntel der ursprünglichen Kapazitäten gesunken.

Trotz mehrfacher Eigentümerwechsel und der von allen Investoren verfolgten Konzentration der Produktpalette auf hochwertige Feinpapiere ist es nicht gelungen, das Unternehmen wieder zu wirtschaftlicher Blüte zu führen. Der Kampf um schwarze Zahlen führte immer wieder zu weiteren Rationalisierungen im Betrieb und zur Vernachlässigung der Gebäudesubstanz.

Im Juni 2018 musste die damalige Eigentümerin, die Mutares AG dann für die Zanders GmbH Insolvenz anmelden. Der Betrieb wurde zunächst unter dem Insolvenzverwalter Dr. d’Avoine fortgeführt. Nachdem die Stadt Bergisch Gladbach bereits 2017 etwa ein Drittel des Zanders-Areals erworben hatte, kaufte sie im Herbst 2018 auch das Kernareal, einerseits um kurzfristig die finanzielle Handlungsfähigkeit des Insolvenzverwalters zu erhalten und so eine Schließung des Betriebes zu verhindern, andererseits aber auch um in die Lage zu kommen, die langfristige Entwicklung des 37 ha großen Geländes stadtentwicklungspolitisch steuern zu können.

Im Dezember 2018 übernahm eine skandinavische Investorengruppe die Papierfabrik und

führte den Betrieb unter dem neuen Namen „Zanders Paper GmbH“ fort. Zwischen den drei Parteien Zanders Paper GmbH, Insolvenzverwaltung (Zanders GmbH i.I.) und der Stadt Bergisch Gladbach bestand fortan ein enges vertragliches Beziehungsdreieck. Die sehr unterschiedlichen Interessen aller drei Partner führten zu einer gegenseitigen Blockade. Während man auf Investorensseite einen langfristigen Pachtvertrag mit der Stadt zur Bedingung für Investitionen in das Unternehmen machte, bestand die Stadt ihrerseits als Voraussetzung für den Abschluss eines langfristigen Pachtvertrages auf einer positiven wirtschaftliche Entwicklungsprognose des Betriebes, um sich nicht indirekt (z.B. bei ausbleibender Pachtzahlungen durch die Firma) der unerlaubten Subventionierung eines privatwirtschaftlichen Unternehmens schuldig zu machen. Der Insolvenzverwalter seinerseits drängte Stadt und Investoren, sich zu einigen, um selbst aus der Verantwortung für das Werk entlassen zu werden.

In der zweiten Jahreshälfte 2020 wurde immer deutlicher, dass der neue Betreiber der Papierfabrik, die Zanders Paper GmbH, zu keinerlei Investitionen in das Werk sowie in den Standort bereit oder wirtschaftlich in der Lage war. Man blieb Pachtzahlungen schuldig und ließ mehrfach Fristen für die Abgabe einer Wirtschaftlichkeitsprognose verstreichen. Am 01. März 2021 zog man dann die Reißleine und stellte einen Insolvenzantrag.

Der für das Insolvenzverfahren der Zanders Paper GmbH eingesetzte Verwalter Dr. Boddenberg hatte zwei Monate Zeit, die Firma und ihre Zukunftsperspektiven zu prüfen und einen neuen Investor zu finden. Noch wenige Tage vor Ablauf der Frist Ende April wurde seitens des Insolvenzverwalters und der Betriebsleitung gegenüber der Belegschaft und der Öffentlichkeit Hoffnung auf eine Lösung geschürt.

Zwei Tage später wurde dann am 30. April vom Insolvenzverwalter offiziell mitgeteilt, dass das Insolvenzverfahren zwar eröffnet werde, wegen Masseunzulänglichkeit aber mit dem Ziel, die Firma abzuwickeln. Die Schließung der Papierfabrik sei „unumgänglich“. Alle Versuche, einen vertrauenswürdigen Investor zu finden bzw. für das Unternehmen ein tragfähiges Konzept zu erarbeiten, waren damit gescheitert. Ausschlaggebend war unter anderem, dass es an Kapital fehlte, neue CO2-Zertifikate zu kaufen und eine in diesem Zusammenhang aufgelaufene Strafgebühr zu bezahlen.

Wenige Tage nach der Werksschließung berief der Bürgermeister einen Runden Tisch ein. An den Gesprächen nahmen neben dem Bürgermeister der Insolvenzverwalter Dr. Boddenberg sowie Vertreter\*innen der Agentur für Arbeit, der IHK, der Kreishandwerkerschaft, der Gewerkschaft IG BCE und des Betriebsrats teil. Auch wenn sich herausstellte, dass die finanziellen Voraussetzungen für die Gründung einer Transfergesellschaft, in die die nun arbeitslosen Mitarbeiter\*innen übernommen werden könnten, nicht erfüllt werden können, will man seitens der am Runden Tisch Beteiligten alles tun, um möglichst vielen Beschäftigten neue berufliche Perspektiven zu eröffnen.

## **1.2 Die Konsequenzen der Werksschließung für den Insolvenzverwalter und die Stadt als Eigentümerin – Gestattungs- und Kooperationsvertrag**

Da im Rahmen der Folgeinsolvenz (Zanders Paper GmbH) seitens des Insolvenzverwalters Dr. Boddenberg die Masseunzulänglichkeit (MUZ) angezeigt wurde und es somit keine Insolvenzmasse zu verteilen gibt, fällt die Abwicklung des Betriebes auf den ersten Insolvenzverwalter RA Dr. d`Avoine zurück. Dieser hat als Eigentümer des Maschinenparks und letzter Pächter des Kernareals zum einen noch Verpflichtungen gegenüber der Stadt (Rückbau Kläranlage Bio 3) sowie zum anderen Insolvenzmasse für den anstehenden Abwicklungsprozess (Rückbau von Maschinen und Anlagen) zur Verfügung.

Seitens der Stadtverwaltung ist man sich – nach erfolgter Betriebsstilllegung - mit dem Insolvenzverwalter Dr. d`Avoine über die künftige erforderliche enge Zusammenarbeit angesichts

der gewaltigen und sehr komplexen Aufgabe der Abwicklung der Papierfabrik schnell einig geworden.

### Gestattungs- und Kooperationsvertrag

Das gemeinsame Agieren im laufenden Abwicklungsprozess sowie die Konditionen bezüglich der weiteren Zurverfügungstellung des städtischen Grundstücks für die Rückbaumaßnahmen und die sukzessive Räumung des Grundstücks sollen in einem Gestattungs- und Kooperationsvertrag zwischen der Stadt und der Zanders Abwicklungs GmbH geregelt werden; das bedarf einer politischen Zustimmung und Beschlussfassung.

Diesbezüglich wird auf die Vorlage - Drucksachennummer 0396/2021 - im nichtöffentlichen Teil dieser Ratssitzung verwiesen. Aufgrund der Eigenart und Bedeutung des Gestattungsvertrages schlägt die Verwaltung vor, dass der Rat - nach erfolgter Vorberatung im AFLB am 29.06.2021 - die Entscheidung über den Abschluss des Gestattungs- und Kooperationsvertrages mit der Zanders Abwicklungs GmbH an sich zieht. Eine diesbezügliche Beschlussfassung ist im nichtöffentlichen Teil dieser Ratssitzung vorgesehen.

### Aktueller Sachstand – Task Force Zanders / Kooperation mit Team Zanders Abwicklung (ZA)

Während in den Monaten März und April der zweite Insolvenzverwalter Dr. Boddenberg im Fokus der öffentlichen Aufmerksamkeit stand, hatte sich Herr d'Avoine mit seinem Team im Hintergrund bereits für den nicht unwahrscheinlichen Fall der Werksschließung auf die Aufgabe der Betriebsabwicklung vorbereitet. So konnte nach einem erfolgten Auswahlverfahren unmittelbar das Auktionshaus Dechow GmbH (Industrieauktionen) von dem Insolvenzverwalter mit der Verwertung (Listung, Bewertung, Verkauf) und dem Rückbau und der Räumung von Gebäuden und Flächen beauftragt werden. Dafür wird derzeit ein Zeitraum von ca. 18 Monaten veranschlagt.

Darüber hinaus wurden eine Reihe ehemaliger Zanders-Mitarbeiter in das Zanders-Abwicklungsteam (ZA) – zeitlich befristet - übernommen und unterstützen den laufenden Prozess der geordneten Anlagenstilllegung. Die Stadt steht durch BM-15 sowie FB 8-25 eng mit der ZA-Task-Force in Kontakt und Abstimmung.

Auf Seiten der Stadtverwaltung wurde parallel dazu eine eigene Task-Force Zanders (TFZ) unter der Leitung des Bürgermeisters eingerichtet - eine Arbeitsgruppe aus für den Umgang mit der Werksschließung wichtigen Mitarbeiter\*innen, Abteilungs- bzw. Fachbereichsleitungen. Diese Task-Force trifft sich wöchentlich (digital), verteilt Aufgaben in Untergruppen und bespricht die Strategien zur Umsetzung der städtischen Interessen und Aufgaben im Zusammenhang mit der Betriebsabwicklung durch den Insolvenzverwalter.

Im Rahmen der derzeitigen Abwicklung werden von dem Team um Insolvenzverwalter d'Avoine derzeit die Maschinen und Anlagen gereinigt, Chemikalien und Gefahrenstoffe entsorgt sowie die technische Infrastruktur heruntergefahren und abgestellt:

- Das Kraftwerk wurde bereits im Mai außer Betrieb genommen (Thema fehlende CO<sup>2</sup>-Zertifikate)
- Die Außerbetriebnahme der Kläranlagen (Bio 1,2 und 3) folgt in zwei Stufen Ende Juni und Ende Juli 2021.
- Wegen des geringen Trinkwasserverbrauchs und der damit verbundenen Gefahr der Verkeimung wird das Trinkwasserringssystem z.g.T. abgeschiebert; ein kleinerer Ring soll für die Löschwasserversorgung (Hydranten) erhalten bleiben

- Die Thyssen Gas AG beabsichtigt, den Hauptanschluss des Geländes (Cederwaldstraße) stillzulegen.
- Viele Stromabnehmer (Maschinen, Druckluft- und Hydrauliksysteme, Brandmeldeanlagen) werden sukzessive vom Netz genommen.

Die Außerbetriebnahme der technischen Infrastruktur (Ver- und Entsorgung) stellt die Stadt vor große Herausforderungen. Innerhalb von nur wenigen Wochen müssen die Konsequenzen analysiert und gemeinsam mit dem RBK und der BR Köln abgestimmte Konzepte entwickelt werden. Beispielhaft seien hierzu folgende Themenfelder benannt:

- Grundwasser: Die Fa. Zanders hat jahrzehntelang Grundwasserbrunnen betrieben und gepumptes Grundwasser für die Papierproduktion genutzt. Mit Abstellen der Pumpen steigt das Grundwasser in der Innenstadt mit der Folge, dass Tiefgaragen und Keller volllaufen. Darüber hinaus besteht die Gefahr, dass durch das ansteigende Grundwasser auf dem ehem. Zanders-Betriebsareal in bisher nicht von Grundwasser durchströmte Bodenschichten Schadstoffe ausgewaschen werden und dadurch eine Grundwasserkontamination hervorgerufen werden könnte.  
Da Grundwasser nicht ohne triftigen Grund weiter gepumpt werden darf, müssen kurz- und langfristige Lösungen entwickelt werden.  
Für eine „Langzeitlösung“ werden derzeit gutachterliche Untersuchungen durchgeführt, um eine Gefährdungsabschätzung und ein „verträgliches“ Grundwasserentnahmekonzept zu erhalten.  
Bis dahin bedarf es - nach erfolgter Betriebsstilllegung der Firma Zanders - einer mit dem Kreis abgestimmten und genehmigten Interimslösung. Die Arbeiten und Antragstellung für die Erlangung einer kurzfristigen Entnahmeerlaubnis als Interimslösung laufen derzeit.
- Kläranlage: Der Insolvenzverwalter Dr. d' Avoine ist „in Ersatzvornahme“ (Geschäftsführung ohne Auftrag (GoA)) für den Insolvenzverwalter der Zanders Paper GmbH für die gesamte Kläranlage einschließlich der Entsorgung des Klärschlammes zuständig. Seitens der Stadt gilt es zu entscheiden, ob die Becken zurückgebaut oder ggf. noch zur Retention, als Zwischenspeicher von auf dem Betriebsgrundstück gesümpften Grundwasser oder als Löschwasserreservoir, genutzt werden.  
Der von der Stadt vermietete sog. Office-Bereich „An der Gohrsmühle“ muss so bald als möglich bzgl. der Schmutzwasserentsorgung von der Kläranlage gelöst und an das öffentliche Kanalnetz angeschlossen werden. Ein Provisorium (Schmutzwasserbeseitigung) ist derzeit in der Ausführung.
- Logistik des Rückbaus: In Abstimmung mit dem Insolvenzverwalter und der für die Abwicklung beauftragten Fa. Dechow muss die Logistik der Betriebsabwicklung geplant werden: Reihenfolge der betroffenen Maschinen / Anlagen, Sicherung der Großbaustelle, Lkw-Routen etc..
- Brandschutz: Die bisherige Brandmeldeanlage wird aus Kostengründen kurzfristig nicht mehr weiter betrieben. Gleiches gilt zum kommenden Winter für die Sprinkleranlagen (ohne Heizung besteht die Gefahr von Frostschäden). Geregelt werden muss die Bereitstellung von Löschwasser bei Außerbetriebnahme des Trinkwassernetzes sowie von geschulten Lotsen (Scouts), die rund um die Uhr in der Pförtnerloge erreichbar sind.

## **2. Wie geht es weiter mit der Planung für das Zanders-Areal?**

Die seit vielen Jahren erkennbare krisenbehaftete Situation der Papierfabrik Zanders hat die Stadt bereits frühzeitig veranlasst, sich vorbeugend mit dem Zanders-Areal in der Innenstadt zu beschäftigen. Nach dem Erlass einer Vorkaufsrechtssatzung 2011 und der Einleitung vorbereitender Untersuchungen im Zuge der Prüfung einer Städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme (2016) wurde das gesamte Firmengelände in zwei Schritten 2017 und 2018 erworben. Erste Priorität hatte für die Stadt dabei immer die Standortsicherung der traditionsreichen Papierfabrik.

Für den nun eingetretenen Fall der Betriebsaufgabe ist es mit Blick auf die künftige Entwicklung des Geländes von großem Wert, dass die Stadt das Eigentum an den Flächen erworben hat. Mit dem Ankauf der Fläche ist die Stadt heute in der Lage, die langfristige Entwicklung des 37 ha großen Geländes stadtentwicklungspolitisch steuern zu können.

Die Projektgruppe Zanders Innenstadt wurde von der Verwaltung bereits im Frühjahr 2018 gebildet und befasst sich seitdem mit einer umfassenden Bestandsaufnahme und -analyse sowie mit Überlegungen zur städtebaulichen Entwicklung für eine Zukunft ohne die Papierproduktion. So lange es die Fa. Zanders noch gab, stand dabei die sog. Teilkonversion im Vordergrund, also eine mit der (noch) bestehenden Industrieanlage kompatiblen Überplanung für die betrieblich nicht mehr erforderlichen Flächen.

Von Anfang an war jedoch klar, dass auch die Planung für den Fall der Teilkonversion immer auch das gesamte Areal im Blick behalten muss, um auf den freigezogenen Randbereichen keine Vorfestlegungen zu treffen, die später im Falle einer Vollkonversion bereut werden – Nutzungen/ Bepflanzungen, die nicht im Einklang mit einer Gesamtkonzeption stehen bzw. gebracht werden können. In der Konsequenz wurden beide Szenarien immer parallel betrachtet. Mit der Betriebsaufgabe zum 01. Mai 2021 fokussiert sich die Planung nun allein auf die Vollkonversion im Bemühen, zeitnah eine Zielperspektive für das gesamte Zanders-Areal zu erarbeiten.

Bevor der weitere Planungsprozess unter 2.3 vertieft beschrieben wird, soll zunächst kurz auf die bisher erfolgten Beteiligungen der Öffentlichkeit (2.1) sowie auf die Rolle der Regionale 2025 für das Projekt Zanders Innenstadt (2.2) eingegangen werden.

### **2.1 Der Beteiligungsprozess 2019 und 2020**

Im November 2019 fand zunächst eine Auftaktveranstaltung mit 200 Besucher\*innen im Bergischen Löwen statt, bei der seitens der Stadt dargelegt wurde, dass man sich mit der Planung sowohl für die brachliegenden Flächen als auch für das Gesamtareal beschäftigen müsse, um nicht bei einer Betriebsstilllegung bei null anfangen zu müssen.

Die ursprünglich für das Frühjahr 2020 geplante Beteiligung der Öffentlichkeit musste wegen der Corona-Pandemie in den Herbst verschoben werden. Gemeinsam mit dem Büro nonconform wurde eine Corona-gerechte Mischung aus analogen und digitalen Beteiligungsformaten konzipiert, um allen Bürger\*innen die Möglichkeit zu geben, ihren Teil zur Visionsentwicklung beizutragen.

Der Beteiligungsprozess im Sept. und Okt. 2020 diente grundsätzlich dazu, eine stadtweite Diskussion über die künftige Entwicklung der Bergisch Gladbacher Innenstadt und eine Auseinandersetzung insbesondere mit dem Zanders-Gelände anzustoßen. Diesem Schritt wird ein hoher Stellenwert beigemessen, da die städtebauliche Entwicklung auf dem Zanders-Areal die Stadt Bergisch Gladbach langfristig prägen wird. Es ist daher wichtig, dass die Bürgerschaft kontinuierlich in die Diskussion über die Zielrichtung dieser Entwicklung einbezogen

gen wird.

Um allen Bürger\*innen die Möglichkeit zu geben, ihren Teil zur Visionsentwicklung für das Zanders-Areal beizutragen, wurden neben digitalen Teilnehmungsformaten auch vielfältige Präsenz-Veranstaltungen mit Vorträgen und Workshops angeboten.

Am 22. und 29. September 2020 gab es zwei erste Abendveranstaltungen, die sogenannten Ideenstammtische. Mit Expert\*innen wurde zu relevanten Themen der Stadtentwicklung diskutiert, um erste Impulse und Denkanregungen für das „Projekt Zanders Innenstadt“ und die Innenstadtentwicklung zu setzen.

Den Kern der Beteiligung stellte die dreitägige Ideenwerkstatt auf Zanders dar. Vom 6. bis 8. Oktober 2020 wurden drei Tage lang gemeinsam vor Ort in vielfältigen Workshop-Formaten Ideen gesammelt, diskutiert und weiterentwickelt. Es gab die Möglichkeit, im „Ideenbüro“ einfach vorbeizukommen, um eigene Ideen einzubringen und sich mit dem Projektteam oder Besucher\*innen auszutauschen oder aktiv an Workshops tagsüber und abends teilzunehmen. Bei Spaziergangworkshops konnte das Zanders-Areal kennengelernt und bei den Bürger\*innenworkshops mit Expert\*innen zu den verschiedenen Themen Ideen weiterentwickelt werden. Zu den vier Akteursworkshops waren Vertreter\*innen der Stadtgesellschaft eingeladen, die gesellschaftsrelevanten Bedarfe der Stadt einzubringen.

Die Ergebnisse des Teilnehmungsprozesses sind auf der städtischen Internetseite dokumentiert (<https://www.bergischgladbach.de/projekt-zanders-innenstadt.aspx>) und liegen zeitweilig auch in gedruckter Form vor. Die vielfältigen Ideen und Anregungen wurden in zehn Leitideen zusammengefasst und werden in die nun anstehende Strukturplanung für das Areal (s.u.) einfließen.

## **2.2 Die Bedeutung der Regionale 2025 für das Projekt Zanders Innenstadt**

Bereits mit dem Erwerb des Kernareals 2018 war klar, dass die Stadt Bergisch Gladbach das Projekt Zanders Innenstadt nicht allein wird stemmen können. Sie ist daher auf öffentliche Fördermittel angewiesen.

Für die planerischen Überlegungen zu dem 37 ha großen Industriegelände spielt die Städtebauförderung des Landes NRW und hier insbesondere das Strukturförderprogramm „Regionale 2025 Bergisches RheinLand“ eine entscheidende Rolle. Die Stadt hat sich bereits im Sommer 2018 – dem Projektauftrag der Regionale-Agentur folgend – mit dem Projekt „Zanders-Areal / Südliche Innenstadt“ für die Regionale 2025 beworben und daraufhin im August 2018 für das Projekt einer „Teilkonversion“ gemäß Beschluss im Lenkungsausschuss der Regionale den C-Status erhalten.

Das Zanders-Gelände ist das bedeutendste Konversionsprojekt im Bergischen RheinLand. Aufgrund seiner Dimension und Lage wird es nicht nur in Bergisch Gladbach, sondern in den gesamten Agglomerationsraum Wirkung entfalten. Das regional bedeutsame Konversionsprojekt Zanders bietet zahlreiche Anknüpfungspunkte an Themen der REGIONALE 2025 wie die Stärkung der Ortsmitte, Wohnen, Arbeit und Innovation, Mobilität, Erlebbarkeit von Gewässern, etc.

Da die Entwicklung des Areals auf mindestens 10 – 20 Jahre angelegt sein wird, das Ausstellungsjahr der Regionale 2025 aber bereits in vier Jahren ansteht, wird sich das städtische Regionale-Projekt exemplarisch auf einzelne Neubauten, Umnutzungen (z.B. von Denkmälern) und Freiräume oder aber auch auf beispielgebende Planungs- und Teilnehmungsprozesse beschränken müssen.

Ziel der weiteren Qualifizierung des Projektes im Rahmen der Regionale 2025 ist es, in den kommenden Monaten zunächst den B-Status und darauf aufbauend den A-Status zu erreichen, der den Weg in die Städtebauförderung bereitet. Bereits Mitte Juli 2021 steht die Bewerbung um den B-Status an.

### **2.3 Der Dreiklang aus Pioniernutzungen, Initialprojekten und Strukturplanung**

Die zum 01.05.2021 eingetretene Betriebsstilllegung der Papierfabrik Zanders und die damit einhergehende Vollkonversion hat die Dynamik der Überplanung des Gesamtareals noch einmal verstärkt und erhöht den Druck auf die perspektivische Entwicklungsplanung.

Abgeleitet aus der Beteiligungsphase im Herbst 2020 wird derzeit eine dreiteilige Strategie für das weitere Vorgehen vorgesehen. So soll bis etwa zum Frühjahr 2022 eine Strukturplanung erarbeitet werden, die das Rückgrat für alle künftigen Entwicklungen und Investitionen bildet. Parallel zum Erarbeitungsprozess der Strukturplanung sollen kurzfristig in leerstehenden Gebäuden und Hallen neue („Pionier“-)Nutzungen und Initialprojekte ermöglicht werden. Im Rahmen dieses „städtebaulichen Reallabors“ sollen Nutzungen erprobt und das Areal „Stück für Stück“ für die Öffentlichkeit geöffnet werden.

Für alle Zwischennutzungen – wie Pioniernutzungen und Initialprojekte – auf dem Weg zu langfristigen Planungen und Nutzungen gilt, dass sie bzgl. ihrer Art und Dauer künftige Entwicklungen nicht präjudizieren dürfen bzw. mit diesen im Einklang stehen müssen. Dem widersprechen insbesondere punktuelle oder großflächigere industrielle oder gewerbliche Nachnutzungen vor dem Beschluss über den Strukturplan, die die städtebaulichen Entwicklungspotentiale des Geländes einschränken.

#### 1. Städtebauliches Reallabor / Pioniernutzungen

Eines der Ergebnisse der Beteiligungsphase ist, dass verfügbare Flächen auf dem Zanders-Gelände schnellstmöglich für eine Umnutzung geöffnet und der Bürgerschaft sowie Interessierten zur Verfügung gestellt werden sollen. In einem ergebnisoffenen „Bottom-up-Ansatz“ sollen „Pionierinnen und Pioniere“ die Möglichkeit bekommen, sich die leerstehenden Gebäude und Freiflächen anzueignen, Dinge auszuprobieren und somit ihre Stadt aktiv zu gestalten. Es sollte sich hierbei zunächst um temporäre Zwischennutzungen handeln. Je nachdem, wie erfolgreich dieser experimentelle Ansatz ist, können Nutzungen auch etabliert und in die langfristigen Planungen integriert werden.

#### 2. Initialprojekte

Parallel zum Reallabor sollen konkrete und auf dauerhaftes Bestehen angelegte Bauprojekte begonnen und Nutzungen ermöglicht werden, die eine andere Art Initial setzen. Von diesen Projekten erhofft sich die Projektgruppe, dass sie Anreiz für weitere Projekte und Nutzergruppen werden, sich auf dem Areal anzusiedeln (Strahlwirkung). Ohne eine planerische Zielperspektive für das gesamte Areal bereits vorliegen zu haben, ergibt sich somit die Herausforderung, die Initiale als Teil eines Gesamtkonzeptes zu etablieren. Dabei sind Spannungen zwischen Initialprojekten, planerischen Vorfestlegungen und der notwendigen Flexibilität eines nachhaltigen Gesamtkonzeptes zu erwarten. Aus diesem Grund sollten zur Konfliktminimierung zunächst die Baudenkmäler für Initialprojekte in den Fokus genommen werden, da diese Gebäudesubstanz in jedem Fall erhalten bleiben sollen. Die Initialprojekte könnten einen wesentlichen Baustein bei der Konfigurierung des Regionale 2025-Projektes (Städtebaufördermittel) darstellen.

### 3. Strukturplanung

Neben den kurzfristig realisierbaren Pionier- und Initialprojekten vervollständigt die Gesamtplanung für das Zanders-Areal den planerischen und prozessualen Dreiklang.

Die zu erarbeitende Strukturplanung soll zum einen aus einem konkreten Planwerk, dem eigentlichen Strukturplan, bestehen, der in Teilen noch abstrakt, in anderen Teilen aber auch sehr konkret werden kann. Zum anderen geht es um die aktive Gestaltung des Abstimmungs- und Planungsprozesses auf dem Weg zu einem mit der Stadtgesellschaft breit diskutierten Planes, der am Ende auf möglichst breite Akzeptanz bei Politik und Bevölkerung stößt.

Dabei ist es wichtig sich vor Augen zu führen, dass ein Gelände von der Größe (37 ha) und Lage des Zanders-Areals (Innenstadt) behutsam über einen längeren Zeitraum beplant und entwickelt werden sollte. Auf diese Weise bekommt das hier entstehende Stück Stadt die Chance zu wachsen, sich mit seinem Umfeld zu vernetzen und auf sich ändernde Rahmenbedingungen reagieren zu können. Daher macht eine zu enge und starre planerische Festlegung der Entwicklung des Geländes zum jetzigen Zeitpunkt keinen Sinn. Ziel ist es vielmehr, einen strukturgebenden Plan zu erarbeiten, der die städtebauliche Entwicklung des Zanders-Areals begleiten und lenken kann, ohne einen optimierten Endzustand in Form eines durchgeplanten städtebaulichen Entwurfes darzustellen. Es geht folglich darum, „Gerüststangen“ einzuziehen, an denen sich später die detaillierteren Planungen orientieren können.

Der Strukturplan wird als Rückgrat für die spätere planerische Qualifizierung einzelner Teilbereiche fungieren und gleichzeitig Flexibilität und eine schrittweise Entwicklung des Areals ermöglichen. Benötigt wird ein flexibles Planungsinstrument, welches einen Rahmen setzt, Initiale ermöglicht und wachsen lässt und als Konzept weiterentwickelt, fortgeschrieben und falls erforderlich – auf Veränderungen reagierend – angepasst werden kann. Der Strukturplan darf und soll neben sehr konkreten Festlegungen („Gerüststangen“) auch „Möglichkeitsräume“ und „Leerstellen“ im Hinblick auf zukünftige Entwicklungen beinhalten.

Inhaltlich besteht die Herausforderung darin, einen Plan für das Zanders-Areal zu entwickeln, welcher die vielfältigen Themen, die auf dem Gelände eine Rolle spielen, berücksichtigt. Das betrifft insbesondere die im Rahmen einer umfangreichen Bestandsaufnahme und -analyse gesammelten Erkenntnisse über das Zanders-Areal (u.a. zu Altlasten, Artenschutz, Klimaanpassung, Verkehrserschließung/ Mobilität, Denkmalschutz etc.) sowie die gesamtstädtischen bzw. innerstädtischen Bedarfe und Zielsetzungen.

Des Weiteren wird die Strukturplanung auf den Erkenntnissen der ersten Beteiligungsphase (Herbst 2020) aufsatteln. Gemeinsam mit Bürgerinnen und Bürgern sowie Akteuren wurden bereits grobe Leitgedanken für die Entwicklung des Areals erarbeitet. Teil der Aufgabe ist es, die bereits vorliegenden Ideen und Leitbilder zu gewichten und zu synthetisieren, um daraus Grundstrukturen abzuleiten. Außerdem ist vorgesehen, den im Herbst 2020 begonnenen Prozess der Beteiligung im Sinne einer bürgernahen und transparenten Arbeitsweise fortzusetzen.

Da es sich bei der Strukturplanung unter den gegebenen Voraussetzungen um eine sehr komplexe Aufgabe handelt, hat die Projektgruppe mit Unterstützung von Fachexperten sechs renommierte Planungsbüros aus Deutschland, den Niederlanden und der Schweiz zur Abgabe eines Angebotes aufgefordert. Die Wahl – als Ergebnis eines intensiven Auswahlverfahrens - fiel letztlich auf das Büro Karres en Brands aus Hilversum (NL), das bereits Anfang Juni mit der Planung begonnen hat.

### **3. Verwaltungsorganisation**

#### **3.1 Orga-Struktur Projekt Zanders – Fusion Planung und Liegenschaftsmanagement Zanders**

Mit Verfügung vom 26.04.2018 hat die Projektgruppe Zanders Innenstadt als Stabsstelle beim Bürgermeister (BM-15) die Aufgabe übernommen, zunächst im Hintergrund, später dann auch öffentlichkeitswirksam planerische Überlegungen zu städtebaulichen Entwicklungen bei einer Teil- oder Vollkonversion anzustellen sowie den Prozess für die Projektplanung aufzustellen.

Mit Ankauf des gesamten Areals in zwei Schritten 2017 und 2018 musste die Liegenschaftsverwaltung bei FB 8 das Management des 37 ha großen Geländes mitsamt der aufstehenden Hallen und sonstigen Gebäude übernehmen. Hierzu wurde eigens eine Abteilung 8-25 „Management Zanders-Liegenschaft“ im FB 8 gebildet. Mit Verpachtung des Kernareals an den Insolvenzverwalter Dr. d’Avoine konnte man zunächst die Zuständigkeit von zwei Drittel des Areals (24 ha) auf den Pächter übertragen. Mit der Betriebsstilllegung liegt die Verantwortung für die gesamte Liegenschaft nunmehr bei der Stadt.

Nach der Betriebsaufgabe sind viele der vorher vertraglich auf den Pächter übertragenen Eigentümerpflichten wieder auf die Stadt zurückgefallen. Mit der Schließung des Betriebes am 01. 05.2021 kommen in mehrfacher Hinsicht zusätzliche Aufgaben auf die Verwaltung zu, die nur mit zusätzlichem Personal im Liegenschaftsbereich (FB 8-25), aber auch bei der Planung (BM-15) zu bewältigen sind.

Die Einheiten BM-15 und 8-25, deren Arbeitsfelder starke Berührungspunkte und Überschneidungen aufweisen, arbeiten bereits heute gemeinsam auf einem Flur auf dem Zanders-Gelände.

Aufgrund der erkennbaren engen Berührungspunkte in Bezug auf die Aufgabenerledigung „Liegenschaftsmanagement“ und „Planung/ perspektivische (Um)Nutzungen“ und um weitere Synergieeffekte zu erschließen, ist vorgesehen, beide Einheiten zusammenzuführen und in einer – unmittelbar dem Bürgermeister zugeordnet - Projektgruppe aufgehen zu lassen.

Wegen der Bedeutung und Komplexität des Projektes Zanders bleibt die „neue“ Projektgruppe Zanders unmittelbar beim Bürgermeister angesiedelt. Eine dementsprechende ORGA-Verfügung wird derzeit vorbereitet und demnächst vom BM verfügt. Es ist vorgesehen, die Zanders-Liegenschaften im Zuge der Auflösung des Immobilienbetriebes als eigenes Produkt im Fundus der städtischen Liegenschaften zu führen. Auch die Konversion des Geländes soll als eigständiges Produkt im Haushalt abgebildet werden.

#### **3.2 Ressourcenbedarf Projekt Zanders (Personal/ Unterbringung)**

Aufgrund der wachsenden Aufgaben um das Management der Zanders-Liegenschaften (Verwaltung, Instandsetzung, Sanierung, Umbau, Denkmäler) sowie der Neuplanung Zanders (Strukturplanung, Pioniernutzungen, Initialprojekte, Real-Labor, Öffentlichkeitsarbeit) wurden von beiden ORGA-Einheiten für den Stellenplan 2022/ 2023 bereits Stellenbedarfe (Verwaltung, Ingenieure, Techniker) angemeldet.

Nach der erfolgten Betriebsstilllegung der Papierfabrik Zanders zum 01.05.2021 muss nunmehr - insbesondere beim Liegenschaftsmanagement - schnell reagiert und gehandelt werden.

Kurzfristig sind hier z.B. befristete Arbeitsverträge mit einem Hausmeister und drei Haus-

technikern abgeschlossen worden, die alle vorher bei Zanders beschäftigt waren. Sie kennen das Werk und konnten/ können die Arbeit ohne Einarbeitung aufnehmen. Des Weiteren wurden bzw. werden bereits eingerichtete Planerstellen (Hochbau-Ingenieur\*innen) besetzt. Darüber hinaus müssen jedoch sehr kurzfristig - im Vorgriff auf den Stellenplan 2021 bzw. Stellenplan 2022/23 neue Stellen bei BM-15 und 8-25 geschaffen und besetzt werden.

Grundsätzlich können lediglich Stellen bewirtschaftet werden, die durch den Rat im Stellenplan genehmigt wurden. Um bei Vorliegen eines unvorhergesehenen Stellenbedarfs trotzdem handlungsfähig zu bleiben und dabei nicht die geltenden Vorschriften zu verletzen, werden in Ausnahmefällen befristete Stellen durch den VV eingerichtet.

Aufgrund des Fachkräftemangels im Ingenieurbereich ist die Besetzung einer befristeten Stelle in diesem Fall nicht zielführend. Es ist damit zu rechnen, dass keine geeigneten Bewerbungen eingehen würden. Vielmehr sollte die Aufgabe im besten Falle sogar einer Person übertragen werden, der die städtische Situation bereits bekannt ist und die die Funktion ohne umfangreiche Einarbeitung wahrnehmen kann.

Aufgrund der Dringlichkeit und der Priorität von Aufgabenwahrnehmungen wird ein Nachtragstellenplan 2021 „Projekt Zanders“ vorbereitet und dem Rat zeitnah vorgelegt.

Wegen der besonderen Dringlichkeit schlägt die Verwaltung vor, die Einrichtung der Ingenieurstelle „Wasserthemen“ bereits in dieser Sitzung zu beschließen (siehe Beschlussvorschlag Nr. 3), damit die Stelle kurzfristig ausgeschrieben und besetzt werden kann.

#### **4. Einbindung der Politik**

In den VIKO-Runden mit den Fraktionsvorsitzenden zum Thema Zanders wurde bereits mehrfach beraten, wie die Politik in die Projektarbeit eingebunden werden und aktiv bei der Erstellung der Entwicklungsperspektive für das Zanders-Areal mitwirken kann. In diesem Zusammenhang wurde ebenso die Frage erörtert, in welchem Gremium eine politische Meinungsbildung, Beratung und projektbezogene Entscheidungen erfolgen sollen.

Der Ältestenrat der Stadt Bergisch Gladbach hat sich zuletzt in seiner Sitzung am 07.06.2021 u.a. mit dem aktuellen Sachstand zum Projekt Zanders (Betriebsstilllegung, Abwicklungsphase, Planungs- und Entwicklungsprozess) beschäftigt. Einvernehmlich wurde festgestellt, dass das Liegenschaftsmanagement sowie die städtebauliche Entwicklung des Zanders-Areals – insbesondere im Hinblick auf die anstehende Vollkonversion - einen so großen Stellenwert bekommen hat, dass dafür ein eigener Projektausschuss („Ausschuss Zanders“) mit Entscheidungskompetenz und 21 Ausschussmitgliedern (damit werden alle Fraktionen mit Stimmrecht im Ausschuss berücksichtigt) gebildet werden sollte.

Die Verwaltung hat die Voraussetzungen für Einrichtung eines Zanders-Ausschusses geprüft und schlägt folgende Vorgehensweise vor:

Nach Einfügung des neuen Ausschusses in die Zuständigkeitsordnung kann dessen Bildung und Besetzung erfolgen. Hierzu wird die Verwaltung

- eine Vorlage mit einem Vorschlag zur Änderung der Zuständigkeitsordnung (HA/ Rat)
- eine Vorlage zur Bildung und Besetzung des Ausschusses sowie (Rat) sowie
- eine Vorlage zur Benennung der (stv.) Ausschussvorsitze (Rat)

erstellen; eine Einbringung der Vorlagen ist in dem nächsten Sitzungsturnus nach der Sommerpause (Hauptausschuss 28.09.2021 - Beratung Vorlage zur Änderung der Zuständigkeitsordnung und Rat am 05.10.2021 - Entscheidung aller Vorlagen) möglich.

Die Verwaltung wird die vorstehend benannten Vorlagen erstellen und im Vorfeld der nächsten Ratssitzung erneut mit den Mitgliedern des Ältestenrates erörtern.