

## Mitteilungsvorlage

Drucksachen-Nr. 0170/2022  
**öffentlich**

| Gremium                                           | Sitzungsdatum | Art der Behandlung |
|---------------------------------------------------|---------------|--------------------|
| Ausschuss für die Konversion des Zanders-Geländes | 07.04.2022    | zur Kenntnis       |

### Tagesordnungspunkt

### Präsentation des Arbeitsstandes zum Projekt Zanders-Areal

#### Inhalt der Mitteilung:

##### Einführung ins Projekt Zanders-Areal

Die Stadt Bergisch Gladbach hat das Zanders-Areal 2017 und 2018 in zwei Tranchen gekauft. Ziel des Ankaufs war damals zum einen die Unterstützung des Traditionsunternehmens im Rahmen der Standortsicherung der Papierfabrik an der Gohrsmühle, welches sich seit Jahren in finanziellen Schwierigkeiten befand und im September 2018 Insolvenz anmelden musste. Zum anderen konnte sich die Stadt mit dem Ankauf des innerstädtischen Industrieareals die Handhabe über das zentral gelegene Grundstück sichern und ist somit heute in der Lage, die Entwicklung an diesem bedeutsamen Standort in dem nunmehr anstehenden Konversions- und Transformationsprozess steuern zu können.

In der ersten Phase nach dem Ankauf wurden eine Reihe von vielfältigen Untersuchungen des Grundstückes durchgeführt, um Kenntnisse über die Fläche zu erlangen und eine Grundlage für die darauf aufbauenden Planungen zu schaffen. Es wurden parallel dazu mehrere Werkstätten durchgeführt, um mit Expertinnen und Experten aus dem Bereich Städtebau den Planungsprozess als Grundlage für eine zukünftige Entwicklung des Areals vorzuskizzieren.

Seit Projektbeginn ist bereits klar, dass die Stadt Bergisch Gladbach die Konversion des 37 ha großen Areals nicht alleine stemmen können. Sie ist auf Fördermittel in nicht unerheblichem Maße angewiesen. In Abstimmung mit der Bezirksregierung wurde daher bereits im September 2019 ein erster Förderantrag für Planungsmittel eingereicht, der im darauffolgenden Frühjahr bewilligt wurde.

Des Weiteren hat sich die Stadt mit dem Projekt „Zanders-Konversion“ erfolgreich um die Teilnahme an der *Regionale 2025 Bergisches RheinLand* beworben. Seit der Aufnahme in die Projektliste der Regionale 2025 im Sommer 2018 konnte bereits der nächste Qualifizierungsschritt – die Erlangung des sog. B-Status – im Oktober 2021 erreicht werden.

Ein wichtiger Meilenstein des bisherigen Projektverlaufes stellt die Öffentlichkeitsbeteiligung im Herbst 2020 dar. Auf Anraten verschiedener projektbegleitender Expertinnen und Experten war entschieden worden, dass es zu Beginn eines Projekts dieser Größenordnung überaus wichtig ist, die Bürgerschaft vor Ort zu informieren, zu aktivieren und Formate für Diskussionen anzubieten. Nicht zuletzt vor dem Hintergrund, dass das innerstädtische – bis dahin „geschlossene“ - Industrieareal geöffnet, gezeigt und ins Bewusstsein der Öffentlichkeit gebracht werden sollte.

Zu diesem Zweck fand zwischen dem 6. und 8. Oktober 2020 die sogenannte „Ideenwerkstatt“ in zwei ehemaligen Werkshallen auf dem Zanders-Gelände statt. Während der drei Tage wurden Workshops und Führungen durchgeführt, Vorträge gehalten und vielfältige Diskussionen geführt. Die „Ideenwerkstatt“ hat ein umfangreiches Meinungsbild der Bergisch Gladbacherinnen und Bergisch Gladbacher eingefangen, in welche Richtung sich das Gelände der ehemaligen Papierfabrik entwickeln soll. Außerdem wurde der Grundstein für den weiteren Planungsprozesses gelegt.

#### Der „planerische Dreiklang“

Ein zentrales Ergebnis der Ideenwerkstatt war, dass der prozesshaften Entwicklung des Areals eine enorme Bedeutung zukommt. Vor diesem Hintergrund wurde ein **„planerischer Dreiklang“** – bestehend aus einer Strukturplanung für das Gesamtareal sowie punktuellen Pionier- und Initialprojekten – aus der Bürgerbeteiligung abgeleitet.

Aufgrund der Größe und Komplexität des Geländes sowie des bevorstehenden Transformationsprozesses wurde schnell deutlich, dass sich für die langfristige Entwicklung des Zanders-Areals kein klassisches Planungsinstrument im Sinne eines abschließend definierten Endzustandes („städtebaulicher Masterplan“) eignet. Vielmehr sollten aufgrund der etappenweise zur Verfügung stehenden Flächen und angesichts des langen Entwicklungszeitraumes und der damit einhergehenden Unvorhersehbarkeit vieler sich im Wandel befindlichen Themen (Klima, Mobilität, Arbeit, Wohnen,...) sehr flexible Planungsinstrumente gewählt werden.

#### Zukunftsperspektive (Strukturplanung)

Als ein geeignetes Instrument wurde eine sogenannte **„Strukturplanung“** gewählt, die auf Grundlage ihres robusten Grundgerüsts einen Spielraum für eine konkrete Ausgestaltung auch zu einem späteren Zeitpunkt zulässt. Eine solche Planung definiert die grundlegende Strukturierung des Areals und dient als Rückgrat für die spätere planerische Qualifizierung einzelner Teilbereiche. Sie ermöglicht gleichzeitig Flexibilität und eine schrittweise Entwicklung des Areals. In diesem Sinne wurde im Sommer 2021 das Büro Karres en Brands aus den Niederlanden für die Erarbeitung der Strukturplanung ausgewählt und beauftragt.

Ziel ist es, die im Entwurf vorliegende Strukturplanung – bestehend aus dem (räumlichen) **„Struktur-Plan“** sowie der Programmierung des Areals – festgehalten in dem **„Strukturatlas“** – bis zum Sommer 2022 fertigzustellen und dem Rat der Stadt in seiner Sitzung am 21.06.2022 – nach Beratung im Zanders-Ausschuss am 15.06.2022 – flankierend mit

Grundsatzbeschlüssen zur Strukturplanung selbst sowie zu den darauf aufsetzenden Planverfahren (Roadmap – Projekt- und Prozessfahrplan) zur Entscheidung vorzulegen.

Diese richtungsweisenden Grundsatzentscheidungen wiederum bilden die Grundlage für die nachfolgenden Planungsschritte, für die Weiterqualifizierung des Regionale-2025-Projektes sowie für die Antragstellung von Städtebaufördermitteln bei der Bezirksregierung Köln - beginnend nach Möglichkeit im Herbst 2022.

#### Die „Zwischenzeit“

Da absehbar ist, dass es noch andauern wird, bis auf Basis der Strukturplanung Entwicklungsprojekte konzipiert sowie Veränderungen auf dem Gelände angestoßen werden können, wurde im Nachgang und als Ergebnis der Öffentlichkeitsbeteiligung zudem die Idee der **Pionier- und Initialnutzungen** geboren. Hierbei handelt es sich um kurzfristig umsetzbare (Teil-)Projekte, die losgelöst von der Strukturplanung und den darauf aufsetzenden bzw. daran anschließenden Konzeptplanungen und räumlichen Projekten bereits begonnen werden können. Dies können u.a. temporäre Zwischennutzungen von Gebäuden, die Öffnung und zeitweise Bespielung von Freiflächen, die Inszenierung vom Abriss oder auch Sanierungen bzw. Umbauten von Gebäuden sein, bei denen es unstrittig ist, dass sie erhalten werden (Denkmäler).

Kernidee ist dabei, dass anhand der Pionier- und Initialprojekte ein Experimentierfeld geschaffen wird, welches unkonventionellen und innovativen Ansätzen und Pilotprojekten einen Raum bietet („Reallabor“).

Die Umsetzung von Pionier- und Initialnutzungen hat sich seit der Bürgerbeteiligung jedoch als schwierig herausgestellt, da die gesamten Infrastrukturnetze (Trinkwasser, Abwasser, Strom, Heizung) aufgrund der zum 01.05.2021 erfolgten Stilllegung der Papierfabrik mit der sukzessiven Rückgabe von Gebäuden und Hallen an die Stadt „vom Netz“ gehen. Somit sind nicht unerhebliche Investitionen in die infrastrukturelle Umrüstung notwendig, um die Gebäude (wieder) nutzbar zu machen, was – insbesondere niederschwellige temporäre Nutzungen – aus wirtschaftlichen Gründen erschwert.

Diesbezüglich wird es in den kommenden Wochen und Monaten darum gehen, Pionier- und Zwischennutzungen anzusiedeln und zu etablieren, um das Gelände weiter zu öffnen, zu beleben und für die Öffentlichkeit zunehmend erlebbar und nutzbar zu machen.

**Der aktuelle Arbeitsstand zum Projekt Zanders-Areal in der Innenstadt von Bergisch Gladbach sowie zur Strukturplanung wird in der Ratsinformationsveranstaltung/ konstituierenden Sitzung des Ausschusses für die Konversion des Zanders-Geländes am 07.04.2022 von Herrn Udo Krause (Leiter der Stabsstelle Projekt Zanders-Areal) sowie Herrn Bart Brands (Inhaber des Planungsbüros Karres en Brands) präsentiert und erläutert.**

#### **Anlage**

- Übersichtsplan Zanders-Areal