

Beschlussvorlage

Drucksachen-Nr. 0323/2022
öffentlich

Gremium	Sitzungsdatum	Art der Behandlung
Ausschuss für die Konversion des Zanders-Geländes	15.06.2022	Entscheidung

Tagesordnungspunkt

Städtebauförderung - Antragstellung zum Projekt Zanders-Areal

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss für die Konversion des Zanders-Geländes beauftragt die Verwaltung, einen weiteren Förderantrag zur Erlangung von Städtebaufördermitteln - inklusive des Integrierten Handlungskonzepts 1.0 sowie den darin aufgeführten Maßnahmen - für den 30. September 2022 vorzubereiten.

Sachdarstellung/Begründung:

Ausgangslage

Seit dem Ankauf der Grundstücke des Zanders-Areals durch die Stadt Bergisch Gladbach in 2017 und 2018 beschäftigt sich die Verwaltung intensiv mit der Konversion und Transformation des Industriegeländes. Mit dem Erwerb hat sich die Stadt die Handhabe über die stadtentwicklungsstrategisch wichtige Fläche inmitten der Innenstadt gesichert. Mit der zum 1. Mai 2021 erfolgten tatsächlichen Stilllegung der Papierfabrik steht die Stadt nun vor der großen Aufgabe der Vollkonversion.

Bereits mit dem Erwerb der Industrieflächen war ersichtlich, dass die Stadt das Projekt Zanders-Areal nicht allein bewerkstelligen können. Die Stadt 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 mit dem Projekt „Zanders-Areal / Südliche Innenstadt“ für die Regionale 2025 beworben und daraufhin im August 2018 für das Projekt - damals noch unter der Prämisse einer Teilkonversion - gemäß Beschluss im Lenkungsausschuss der Regionale 2025 den sog. „C-Status“ erhalten. Im Oktober 2021 wurde dem Projekt schließlich nach mehreren durchlaufenen Qualifizierungsschritten einstimmig der „B-Status“ verliehen. Dies zeigt, dass das Projekt erfolgreich weiterqualifiziert wurde und sich auf dem richtigen Qualifizierungsweg befindet.

Aufgrund der enormen Vorleistungen, die die Stadt seit dem Ankauf des Areals für die Bestandserfassung sowie den Planungs- und Beteiligungsprozess bereits getätigt hat, wurde mit der Bezirksregierung Köln – nach deren Rücksprache mit dem Ministerium (MHKBG NRW) - in Abweichung zum Regelverfahren zur Erlangung von Fördermitteln - vereinbart, bis zum 30.09.2019 einen Förderantrag auf „Erstattung von Planungsleistungen“ zu stellen. Nach politischer Beratung im Stadtentwicklungs- und Planungsausschuss wurde die „Projektskizze 1.0 Zanders Innenstadt“ zusammen mit dem ersten Förderantrag eingereicht. Zur Erteilung des Förderbescheids fehlte noch der Beschluss der sogenannten Förderkulisse in Form eines Stadtumbaugebietes, welcher im Juni 2019 vom Rat der Stadt beschlossen wurde (Drucksachen-Nr. 0142/2020).

Diesem Förderantrag wurde zugestimmt, mit Bescheid vom 25.06.2020 positiv beschieden (Fördersumme 1,56 Mio. Euro / 30 % Eigenanteil) und das Projekt Zanders-Areal in das Städtebauförderprogramm des Landes NRW aufgenommen. Um die Kommunen in der Corona-Krise finanziell zu entlasten, hat das Land NRW in einem Kabinettsbeschluss festgelegt, dass die kommunalen Eigenanteile der Städtebauförderung im Jahr 2020 vollständig übernommen werden. So wurde auch in Bergisch Gladbach die Förderquote von 70 auf 100 Prozent erhöht.

Grundförderantrag Gesamtprojekt

Der gemäß Förderrichtlinien „vorgegebene“ Weg der Beantragung von Mitteln der Städtebauförderung setzt die Erstellung und Vorlage eines „vollumfänglichen“ Integrierten Handlungskonzeptes und des darin enthaltenen Maßnahmenprogramms incl. einer Kosten- und Finanzierungsübersicht (KUF) für das Gesamtförderprojekt voraus.

Mit der Erstellung des „Integrierten Handlungskonzeptes Zanders Innenstadt“ (InHK) wurde im August 2019 das Büro plan-lokal beauftragt. Es handelt sich hierbei um ein gesamtheitliches Konzept, in dem alle relevanten Belange und Themenfelder des Untersuchungsgebietes (Zanders-Areal mit seinen umgebenden Bereichen) betrachtet und

analysiert, aufbauend auf der Analyse Ziele abgeleitet und letztendlich konkrete Maßnahmen zur Erreichung dieser Ziele konzipiert werden.

Ursprünglich war die Antragstellung für den Grundförderantrag (Szenario „Teilkonversion“) für Herbst 2021, nach Betriebsstilllegung der Papierfabrik Zanders für das Gesamtareal (Szenario „Vollkonversion“) für Herbst 2022 vorgesehen. An diesem Ziel wurde trotz der bereits früh erkennbaren besonderen Herausforderung in Form der noch offenen Entwicklungen auf dem Zanders-Areal und den sehr konkreten Anforderungen an kostenhinterlegte Förderprojekte (Maßnahmenbezug) zunächst festgehalten. Die zum 01.05.2021 eingetretene veränderte Entwicklungsperspektive für das Gesamtareal (Vollkonversion), die damit verbundene veränderte Größenordnung (37 ha) und Komplexität sowie die herausragende Bedeutung des Industrieareals inmitten der Innenstadt (Lagegunst) bedeutet nicht nur eine große Herausforderung für die Stadt, sondern benötigt im Vordenken, in der entwicklungspolitischen und entwicklungsstrategischen Ausrichtung des Areals für eine nachhaltige, gemeinwohlorientierte Stadtentwicklung und Programmierung für seinen anstehenden Transformationsprozess ZEIT. Hinzu kommen die Besonderheiten und Anforderungen, die die derzeit noch andauernden Rückbaumaßnahmen von Maschinen und Anlagen im Rahmen des laufenden Abwicklungsverfahren der Zanders GmbH (Insolvenzverfahren) mit sich bringen und so die Verfügbarkeit von Flächen und Gebäuden noch stark einschränken.

Aufgrund der vorstehend ausgeführten Parameter ist die Erstellung eines Grundförderantrages mit Definition, Bemessung und insbesondere Bezifferung eines Anspruchs an Städtebauförderung (KUF) für das Gesamtprojekt bis zum Herbst 2022 nicht darstellbar.

Vorgezogene Maßnahmen (Pilotprojekt) - Förderantrag Herbst 2022

Das Projekt Zanders-Areal steht im Hinblick auf die Erstellung und Einreichung eines Grundförderantrags vor einer besonderen Herausforderung, denn es muss ein Anspruch für die Gesamtmaßnahme geltend gemacht werden. Grundlage für einen solchen Förderantrag ist neben dem InHK eine Kosten- und Finanzierungsübersicht (KUF) sämtlicher zu beantragender Maßnahmen. Derzeit ist jedoch nicht möglich, sämtliche geplanten Maßnahmen hinreichend inhaltlich und finanziell zu umreißen. Grundlage dafür wird u.a. die zwischenzeitlich fertiggestellte und im Ergebnis vorliegende Strukturplanung zum Projekt Zanders-Areal (siehe Vorlage Drucksachenummer: 0321/2022) bilden.

Das Gesamtprojekt Zanders ist auf einen Zeitraum von 10-20 Jahren ausgelegt. In der Konsequenz bedeutet dies, dass aus dem langfristigen Konversionsprojekt einzelne Teilprojekte bzw. Prozesse herausgelöst werden müssen, um damit auch einen Beitrag zur Regionale 2025 zu leisten und im Ausstellungsjahr 2025 konkrete Ergebnisse präsentieren zu können.

Für die zukünftige Städtebauförderung bedarf es eines engen Austauschs mit der Bezirksregierung Köln, der Regionale 2025-Agentur sowie dem Ministerium (MHKBG NRW), um ein möglichst flexibles und dynamisches Förderkonstrukt gemeinsam zu erstellen und weiterzuentwickeln.

Im Rahmen der laufenden Abstimmungen zur „Fördertechnik“ haben in den letzten Wochen – zuletzt am Rande des Regionale-Kongresses am 28.04.2022 - Abstimmungsgespräche mit dem Ministerium, der BR Köln sowie der Regionale 2025-Agentur stattgefunden. Im Gespräch wurde konstatiert, dass die Konversion des Zanders-Areals sowohl in NRW als auch darüber hinaus eine besondere Strahlkraft entwickeln und eines der bedeutendsten Konversionsprojekte der nächsten Jahre werden kann. Es herrschte Konsens darüber, dass die Entwicklung eines solchen Areals nicht mit den üblichen Instrumenten der Städtebauförderung zu bearbeiten ist, sondern viel mehr Sonderwege gehen darf. Seitens

der Teilnehmer*innen wurde der Stadt „nahegelegt“, im Vorgriff auf einen Grundförderantrag (Ziel: Herbst 2023) bereits dieses Jahr Maßnahmen vorzuziehen und einen ersten Förderantrag (investive Maßnahmen) inkl. einer Erstfassung des InHKs (1.0) als Einstieg in das Gesamtförderprojekt zu stellen (Abgabefrist: 30.09.2022).

Die Verwaltung schlägt vor, diesem „Ansinnen“ zu folgen und einen entsprechenden Antrag zum Herbst 2022 bei der BR Köln zu stellen.

Die dafür benötigten planerischen Schritte und Grundlagenermittlungen wurden bereits in Auftrag gegeben. Darüber hinaus befindet sich das InHK 1.0 in Erstellung. Darin werden von der Projektgruppe Zanders-Areal die bisherigen Schritte im Planungs- und Qualifizierungsprozess, grundsätzliche Ziele, Programmatik und Handlungsbedarfe (Quelle: Strukturplanung Zanders-Areal) aufgezeigt und anschließend die ersten Maßnahmen, die in die Umsetzung gebracht werden sollen, abgebildet.

Dieses erste, dem Grundförderantrag vorgezogene Maßnahmenbündel umfasst derzeit folgende Bausteine:

Zentralwerkstatt: Die **Zentralwerkstatt** befindet sich inmitten der sog. „Altstadt“ im Herzen der denkmalgeschützten Bausubstanz und soll **als erstes Bauprojekt qualifiziert** werden. Das ehemals als zentrale Werkstatt genutzte Gebäude besteht aus einem denkmalgeschützten Gebäudeteil im Norden und einem daran anschließenden Hallengebäude. Für die Zentralwerkstatt wurde aktuell eine „Ideen- und Machbarkeitsstudie“ in Auftrag gegeben, die überprüft, inwiefern sich das Gebäude für eine Umnutzung bzw. Nachnutzung eignet und mit wieviel Aufwand ein Umbau verbunden wäre. Idee und Ziel der Projektierung „Zentralwerkstatt“ ist es, eine zentrale Anlaufstelle für das Projekt zu schaffen. Neben einem Projektbüro sollen Ausstellungsflächen entstehen, die über die aktuellen Stände des Projekts informieren. Darüber hinaus ist denkbar, die Zentralwerkstatt mit seinem angrenzenden Hallengebäude auch als Ort für verwaltungsinterne und öffentliche Veranstaltungen wie Beteiligungsformate oder Ausschüsse und Arbeitskreise zu nutzen. Perspektivisch gesehen, wäre ergänzend zum Vorhandenen auch die Etablierung eines gastronomischen Betriebs denkbar, um einen weiteren öffentlich nutzbaren Anziehungspunkt an dieser Stelle zu schaffen.

Starter Kit: Als ein Ergebnis der Strukturplanung und im engen Austausch mit der Regionale 2025 Agentur sowie den Fördermittelgebern wurde als erster Schritt ein sogenanntes „Starter Kit“ besprochen, vereinbart und zwischenzeitlich von der Projektgruppe entwickelt. Das „Starter Kit“ meint eine mobile, das Projekt repräsentierende Freiraumarchitektur, die dem Gelände in bestimmten Bereichen ein unverwechselbares Gesicht gibt und ihn räumlich ausgestaltet. Die Freiraumarchitekturelemente sollen Räume gliedern und begrenzen, Funktionen wie Beleuchtung und Beschattung ermöglichen. Zugleich soll es „andockfähig“ für weitere unterschiedliche Nutzungszwecke sein. Die Konstruktion soll programmatisch für die zirkulären Bauansätze im Zanders Projekt sein: Gute Gestaltung und intelligente Konstruktion, materialsparend, reversible Konstruktionen - die einfach auf- und umbaubar sind. Das „Starter Kit“ begleitet die Öffnung des Zanders Geländes gestalterisch.

Erste Interventionsräume für die Anwendung des „Starter Kits“ sind der Gleispark sowie die Verbindung des Starterprojekts Zentralwerkstatt über das Zanders-Areal mit der Innenstadt von Bergisch Gladbach. Diese Wegführung stellt einen ersten Meilenstein in der Verbindung der Innenstadt mit dem Zanders-Areal dar und muss eine besondere Qualität aufweisen.

Gleispark: Die sogenannte Gleisharfe, die sich von der Straße An der Gohrsmühle und dem Driescher Kreisel in das Gelände hineinzieht, besticht derzeit durch die alten Gleise der Werksbahn, die von vorhandenem Baumbestand eingerahmt sind. In einem ersten Schritt soll dieser in den Grundzügen bereits vorhandene Freiraum ergänzend zum nahegelegenen Gohrsmühlenplatz geöffnet und für die Öffentlichkeit zugänglich gemacht werden. Wichtig dabei ist die Nutzbarmachung durch das Anlegen von Wegen und die Sicherung durch Beleuchtung und Abgrenzung zum restlichen Werksgelände. Im Sinne des „StarterKits“ wird die Fläche zunächst durch eine mobile, das Projekt repräsentierende Freiraumarchitektur versehen, die dem Gleispark ein unverwechselbares Gesicht gibt und ihn räumlich ausgestaltet. Diese Freiraumarchitekturelemente sollen Räume gliedern und begrenzen, Funktionen wie Beleuchtung und Beschattung ermöglichen.

Darüber hinaus sind Planungsleistungen, die zur Konzeptfindung, Qualifizierung und Konkretisierung der o.g. Maßnahmen (insbesondere für das Bauprojekt „Baudenkmal Zentralwerkstatt“) notwendig werden, in den Förderantrag als Aufwand mit aufzunehmen. Parallel zur Qualifizierung des Pilotprojektes und der Erstellung eines vorgezogenen Förderantrages wird der Grundförderantrag sowie ein fortgeschriebenes und ergänztes InHK (2.0) für das kommende Jahr vorbereitet, in dem die Konzeption und Ausrichtung des Gesamtareals abgebildet werden muss. Auf dieser Grundlage können dann vertiefende räumliche und thematische Planungen durchgeführt und qualifiziert sowie konkrete kostenhinterlegte Maßnahmenpakete gebildet werden. Der Förderantrag zum 30.09.2023 wird dann ebenso eine Kosten- und Finanzierungsübersicht (KUF) enthalten, in der alle für die kommenden Jahre durchzuführenden Maßnahmen abgebildet sind. Im Hinblick auf die beabsichtigte Antragstellung zum 30.09.2022 (Förderantrag/ InHK 1.0) für ein erstes Maßnahmenpaket sowie unter Bezugnahme auf die laufenden Abstimmungen findet am Donnerstag, den 09. Juni 2022, ein erneutes Abstimmungsgespräch mit dem Ministerium, der Bezirksregierung Köln sowie der Regionale 2025-Agentur statt, in dem das o.g. Maßnahmenpaket als Pilotprojekt abschließend abgestimmt wird. Die Ergebnisse des Gespräches werden im Ausschuss für die Konversion des Zanders-Geländes am 15.06.2022 mündlich mitgeteilt.

Beschlussvorschlag/Ausblick

Die Verwaltung schlägt vor, den hier aufgezeigten Qualifizierungsschritten für die ersten Maßnahmen

- zur Aktivierung der denkmalgeschützten Bausubstanz – hier „Zentrales Werkstattgebäude“ in der „Altstadt des Zanders-Geländes“,
- der Öffnung und Bepflanzung, Nutzbarmachung und Qualitätsschaffung der vorhandenen Freifläche „Gleisharfe“ (Projekt „Gleispark“) sowie
- der Anschaffung einer flexiblen, identitätsstiftende Stadtmöblierung, die qualitativ hochwertig gestaltet und mit einem gewissen Leitwert für das Zanders-Areal formuliert wird und je nach Bedarf an verschiedenen Orten eingesetzt werden kann,

zuzustimmen und die Projektgruppe Zanders-Areal mit der Erarbeitung des Förderantrags mit dem Ziel der Einreichung zum 30.09.2022 zu beauftragen.

Anlagen:

- Skizze des Startbereichs der Förderung
- Fotos der Zentralwerkstatt