

Mitteilungsvorlage

Drucksachen-Nr. 0322/2022
öffentlich

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

Tagesordnungspunkt

Zwischennutzungen (Sachstandsbericht)

Kurzzusammenfassung:

Für die nachhaltige Konversion des Zanders-Areals und als Grundlage für den anstehenden länger andauernden Transformationsprozess wird derzeit eine Strukturplanung erstellt. Die Strukturplanung bildet die rahmengebende Grundlage für alle weiteren auf ihr aufsetzenden Planungsschritte. Parallel dazu sollen bereits jetzt Nutzungen in Form von Initialprojekten etabliert sowie Pioniernutzungen auf dem ehemaligen Industrieareal angesiedelt werden.

Die Vorlage thematisiert die Fragestellung, welche Gebäude und Flächen auf dem Zanders-Gelände für Zwischennutzungen geeignet sind. Dabei werden potenzielle Gebäude und Flächen/ Bereiche für Zwischennutzungen näher vorgestellt. Außerdem werden zwei interessierte Nutzer und ihre Konzepte beleuchtet, die als erste Pioniere auf dem Gelände in Frage kommen könnten.

Inhalt der Mitteilung:

Ausgangslage

In den Sitzungen des Interfraktionellen Arbeitskreises Zanders-Areal (IAK Zanders) am 25.11.2021 sowie am 19.01.2022 wurden erste Überlegungen für Pionier- und Initialnutzungen bereits präsentiert. Zur besseren Nachvollziehbarkeit werden im Folgenden die wichtigsten Punkte noch einmal schriftlich und in aktualisierter Form dargelegt.

Ursprung

Die Pionier- und Initialnutzungen resultieren aus der Bürgerbeteiligungsphase, die im Herbst 2020 stattgefunden hat. Zentrales Ergebnis war die Erarbeitung einer *Strukturplanung*, die den Rahmen für die langfristige Ausgestaltung und somit auch die Grundlage für auf Dauer Transformationen bildet. Da absehbar ist, dass es noch lange dauern wird, bis auf Basis der Strukturplanung Veränderungen auf dem Gelände angestoßen werden, wurde zudem die Idee der Pionier- und Initialnutzungen geboren. Hierbei handelt es sich um kurzfristig umsetzbare (Teil-) Projekte, die losgelöst von der Strukturplanung 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 für Pionierprojekte in Frage kommenden Flächen:

Der Raum:

Aus verschiedenen Gründen bietet sich der nördliche Bereich des Zanders-Geländes besonders für die ersten Pionierprojekte an (siehe Anlage - Übersichtsplan). Zum einen ist der Bereich weitgehend vom Insolvenzverwalter freigezogen, sodass die Stadt hier frei agieren kann. Zum anderen liegt der Raum unmittelbar südlich des Stadtzentrums, was hinsichtlich einer Öffnung dieses Teilbereichs und eine Belebung und Frequentierung erleichtern wird. Es befinden sich außerdem durch die Mieter*innen der Büroflächen im angrenzenden Office-Bereich bereits erste Nutzer*innen in unmittelbarer Nähe. Des Weiteren befinden sich in diesem Bereich Gebäude, die für eine konventionelle Nutzung nicht unmittelbar geeignet sind und somit für eine Zwischennutzung im Sinne des Reallabors (probieren, kooperieren) zur Verfügung stehen.

Der „Playground“:

Eines der Ergebnisse der Beteiligungsphase war, 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 soll 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.

Der hierfür vorgesehene Bereich im Nord-Westen des Geländes liegt (abgesehen vom Office-Bereich) seit Jahren weitgehend brach. Mittlerweile bestehen für verschiedene Gebäude und Flächen Nutzungsideen.

Jedoch sind diese nicht so leicht umzusetzen, wie zum damaligen Zeitpunkt der Bürgerbeteiligung angenommen. Der Bereich ist medienlos übergeben worden und somit an keinerlei Infrastruktur angebunden. Des Weiteren stellen unterschiedliche Schadstoffe, die in den Gebäuden gefunden wurden neue, auch finanzielle Herausforderungen dar. Diese Voraussetzungen spiegeln sich auch in genehmigungsrechtlichen Vorbehalten wieder. Zum einen muss also die Versorgung der Fläche wiederhergestellt werden, zum anderen ist für jedes Gebäude abzuwägen, inwiefern sich der Sanierungsaufwand und die damit verbundene Investition auf lange Sicht lohnt.

Außerdem muss grundsätzlich geklärt werden, wer das Flächen- und Gebäudemanagement übernimmt. Zum einen könnte der Bereich fremdverpachtet und das Nutzungsmanagement der Gebäude und Freiflächen „outgesourced“ werden. Dafür bräuchte es eine Strategie, anhand welcher Kriterien und für welchen Zeitraum die Fläche vergeben wird (z.B. Konzeptvergabe).

Zum anderen könnte eine Alternative sein, Rahmenbedingungen für die dafür in Frage kommenden Gebäude zu erstellen und interessierten Nutzer*innen diese für eine temporäre Nutzung zu Verfügung zu stellen. Letztere müssten im Sinne einer „funktionierenden Nachbarschaft“ ausgewählt werden. Wichtig wäre außerdem abzuwägen, wie hoch der Aufwand ist, die Immobilien in einen vermietbaren Zustand zu bringen.

Beide Szenarien müssen mit dem tatsächlichen Zeitplan für den langfristigen Transformationsprozess abgeglichen werden, damit eine langfristige Entwicklung des Areals nicht verzögert bzw. blockiert wird.

Der Gleispark:

Der Freiraum der sog. „Gleisharfe“, der 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.

Zunächst soll der geschaffene „Gleispark“ durch eine mobile, das Projekt repräsentierende Freiraumarchitektur versehen werden, die dem Freiraum ein unverwechselbares Gesicht gibt und ihn räumlich ausgestaltet. Diese Freiraumarchitekturelemente sollen Räume gliedern und begrenzen sowie Funktionen wie Beleuchtung und Beschattung ermöglichen (siehe auch Vorlage zum Thema „Städtebauförderung“).

Die für Pionierprojekte in Frage kommenden Gebäude:

Um die vielfach angekündigte Öffnung des Geländes fortzuführen und zusätzliche Anziehungspunkte zu schaffen, die für eine Belebung und Frequentierung des Areals sorgen, wird als weiterer „Schwerpunkt“ die Verlängerung der Achse zum Bahnhof („Poststraße“) in das Areal hineinreichend gesehen.

Neben dem „Museum“ (Baudenkmal „Maschinenhaus“) spielen hier die Ertüchtigung des oft diskutierten „Forum-Gebäudes“, der Umgang mit dem „F&E Gebäude“, der „Halle 1B, des Gebäudes der „Staplerwerkstatt“ sowie ein in-Nutzung-bringen diverser Gebäude innerhalb des sog. „Playgrounds“ auf dem Zanders-Areal eine wichtige Rolle (Gebäude siehe Übersichtplan).

Halle 1B:

Im nordwestlichen Bereich des Areals - nahezu unmittelbar angrenzend an die Straße An der Gohrsmühle - befindet sich die großflächige und großvolumige Halle 1B. Diese hat sich bereits in der Vergangenheit als Veranstaltungshalle etabliert, z.B. bei der Bürgerbeteiligung (Ideenwerkstatt) im Herbst 2020 oder dem Regionale 2025 Kongress im April 2022. Die Halle ist gut von dem Driescher Kreuz aus zu erreichen.

Ziel ist allerdings nicht, eine vermietungsfähige zeitgemäße Eventhalle herzurichten, sondern eher ein temporär bespielbarer Ort für diverse Nutzungen. Mittelfristig wird ein Konzept erarbeitet, um zu ermitteln, wie langfristig die Halle umgebaut, genutzt und betrieben werden kann und ob sie für diese Zwecke ggfls. an einen Privaten übertragen wird.

Gebäude Staplerwerkstatt:

Das Gebäude der Staplerwerkstatt neben den großen Hallen 1A und 1B eignet sich aufgrund seiner Lage als schnell erreichbares Ziel aus Richtung Innenstadt. Es grenzt außerdem an den Freiraum der sogenannten „Gleisharfe“ und könnte durch eine Nutzbarmachung zu deren Belebung beitragen. Eine urbane Nutzung wie ein Bistro, ein Café oder eine Restauration sind vorstellbar und wünschenswert. Das Objekt bietet dafür eine geeignete Größe sowie eine zentrale Lage. Es wird alsbald ein Konzept erarbeitet, um zu ermitteln, wie die Halle nachhaltig umgebaut, genutzt und betrieben werden kann und ob sie für diese Zwecke ggfls. an einen Privaten übertragen wird.

Gebäude Ausbildungswerkstatt:

Die Ausbildungswerkstatt zeichnet sich durch abwechslungsreiche Grundrisse aus, die im Gegensatz zu den großen Lagerhallen eine kleinteiligere Nutzung zulassen. Das Gebäude sollte daher (zumindest mittelfristig) erhalten werden, um die mit den Bürgerinnen und Bürgern erarbeitete Strategie für erste Pioniernutzungen umzusetzen. Ob das Gebäude auch langfristig erhalten wird, hängt zum einen davon ab, wie erfolgreich sich das Reallabor dort etabliert und ob das Gebäude mit den langfristigen Planungen kompatibel ist.

Halle 120:

Die Halle 120 befindet sich im nord-westlichen Bereich des Zanders-Geländes und damit im rückwärtigen Bereich der westlichen Hauptstraße. Sie ist somit relativ gut von Norden oder Westen erreichbar. Durch ihre Ästhetik und den Industrie-Charme bietet die Halle 120 ein hohes Potenzial. Aufgrund des maroden Bauzustands und der damit einhergehenden sehr hohen Investitionskosten im Falle einer „Nutzbarmachung“, erscheint es dennoch nicht sinnvoll, die Halle aus städtischer Sicht zu erhalten. Sollte sich ein privater Investor oder externer Immobilienentwickler finden, könnte jedoch in Betracht gezogen werden, die Halle zum Erhalt zur Verfügung zu stellen. Aus rein städtischer Sicht würde eine solche Kosten-Nutzen-Rechnung jedoch nicht aufgehen.

FAMA:

Das sogenannte FAMA-Gebäude befindet sich ebenfalls im nord-westlichen Bereich des Zanders-Geländes und damit im rückwärtigen Bereich der westlichen Hauptstraße und ist gut von Norden oder Westen erreichbar. Die große, freistehende ehemalige Farbmaschinen-Halle bietet durch ihre hohen Decken und ihre Industrie-Ästhetik ein großes Potenzial für eine Zwischennutzung. Da bisher keine detaillierten Untersuchungen über den Zustand der Bausubstanz stattgefunden haben, ist vorgesehen, auch hier -ähnlich wie bei dem Gebäude der Staplerwerkstatt- eine Machbarkeitsstudie durchzuführen, um zu eruieren, inwiefern das Gebäude (rentierlich) für eine Zwischennutzung geeignet ist.

Forum-Gebäude:

Aufgrund seiner guten Bausubstanz sowie der Nähe zum Zugang auf das Gelände aus Richtung Innenstadt bietet das Forum-Gebäude ein großes Potenzial für Zwischennutzungen. Auch der abwechslungsreiche Grundriss des Gebäudes -und den daraus resultierenden unterschiedlichen Raumgrößen- bietet Spielraum für heterogene Nutzergruppen. So gibt es im EG eher großflächige Veranstaltungsräume, wohingegen im OG eher kleinteilige (ehemalige) Büroräume vorhanden sind. Durch die Nähe zu bereits ans Netz angeschlossenen Gebäude kann man mit relativ geringem Aufwand das Gebäude mit der nötigen Infrastruktur versorgen. Der Vorschlag ist, das Gebäude soweit zu ertüchtigen, dass man es zu einem „fairen“ Mietpreis an geeignete Interessenten verpachten kann. Die Zwischennutzung würde einen weiteren Anziehungspunkt auf dem Gelände darstellen und zu einer gewünschten Belebung des Areals führen. Sobald geklärt ist, welche Nutzung bzw. welches Nutzungskonsortium im Forum denkbar ist, wird der IAK | AZG mit dem Thema erneut betraut.

„Museum-Gebäude“ (Baudenkmal „Maschinenhaus“):

Die Transformation des Denkmalensembles „Maschinenhaus („Museum“), Bleicherei und Holländersaal“ in Form eines Umbaus sowie einer Umnutzung wird eines der zentralen Projektbausteine im Rahmen des Regionale 2025-Projektes „Zanders-Konversion“ darstellen. Das sog. „Museum-Gebäude“ befindet sich unweit des zentralen Eingangsbereiches (Pforte), wird bereits seit geraumer Zeit als Projektbüro eigengenutzt und fungiert als erste Anlaufstelle für Bürgerinnen und Bürger. Darüber hinaus dient es als Ausstellungsraum und vielfältige Begegnungsstätte (z.B. Tagungsort des Interfraktionellen Arbeitskreises für das Zanders-Projekt). Zur besseren Nutzbarmachung stehen zeitnah infrastrukturelle Maßnahmen in Form der Installation einer mobilen Sanitär- und mobilen Heizungsanlage an.

F&E Gebäude:

Das F&E Gebäude (altes Laborgebäude) - mit seiner Lage zwischen dem Museum und dem Forum-Gebäude - bietet ggf. großes Potenzial für eine Zwischennutzung. Da bisher keine detaillierten Untersuchungen über den Zustand der Bausubstanz stattgefunden haben, ist vorgesehen, auch hier - ähnlich wie bei dem Gebäude der FAMA - eine Machbarkeitsstudie durchzuführen, um zu eruieren, inwiefern das Gebäude (rentierlich) für eine Zwischennutzung geeignet ist.

Die für Pionierprojekte in Frage kommenden Nutzungen:

Potenzielle Nutzung „Innovationszentrum für digitale Bildung“ – Herleitung/ Idee/ Konzept

Bei dem „Innovationszentrum für digitale Bildung“ in Handwerk und Mittelstand handelt es sich um ein Regionale 2025-Projekt des Rheinisch-Bergischen Kreises, der Rheinisch-Bergischen Wirtschaftsförderung und der Kreishandwerkerschaft Bergisches Land. Ziel ist es, einen Ort zu schaffen, der fachübergreifenden Raum zum Kennenlernen, Ausprobieren, Lernen und Weiterbilden von und mit neuesten digitalen Technologien bietet. Im Innovationszentrum sollen Fachkräfte, Auszubildende, Bastlerinnen und Bastler, Schülerinnen und Schüler sowie Unternehmerinnen und Unternehmer zusammengebracht werden und somit durch Austausch gute Bedingungen für Innovationen geschaffen werden. Das Projekt wurde bereits 2018 begonnen. Es nimmt (wie das Konversionsprojekt Zanders-Areal) ebenfalls an der Regionale 2025 Bergisches RheinLand teil.

Ursprünglich sollte das Innovationszentrum auf einem Grundstück an der Bensberger Straße gebaut werden. Aus verschiedenen Gründen scheidet dieser Standort inzwischen aus, weshalb seitens der Regionale 2025-Agentur angeregt wurde, das Innovationszentrum auf dem Zanders-Areal zu projektieren und umzusetzen. Dabei ist sowohl ein erweitertes Konzept (Innovationszentren für digitale Bildung, Innovationszentrum für nachhaltiges Handwerk, sowie Innovationszentrum für Gründungen und Startups) als langfristige Lösung, aber auch bereits kleinere, kurzfristig umsetzbare erste Schritte für ein Innovationszentrum „als Starterpaket“ denkbar, um möglichst schnell das inhaltlich weit qualifizierte Projekt auf dem Zanders-Areal umsetzen und starten zu können.

Aus Sicht der Projektgruppe birgt das „*Innovationszentrum*“ ein großes Potential für das (Gesamt-) Projekt Zanders-Areal. In den letzten Monaten wurde mit Blick auf die künftigen Nutzungen auf dem Gelände immer wieder ein „Bildungsschwerpunkt“ angeregt, vorgeschlagen und diskutiert. Das Innovationszentrum könnte ein erster Anker für das Nutzungssegment „Bildung“ darstellen.

Aktueller Sachstand

Nachdem das Projekt „Innovationszentrum für digitale Bildung“ mehrfach im Arbeitskreis Zanders vorgestellt wurde und die Überlegung, das Projekt auf dem Zanders-Gelände zu realisieren, generell auf positive Resonanz stieß, fanden weitere Gespräche mit den federführenden Sachbearbeiter*innen des Rheinisch-Bergischen Kreises statt. Über die Etablierung eines ersten „Nukleus“ auf dem Gelände hinaus wird das Thema „Innovation“ insbesondere im Zusammenhang mit den Themen „Bildung und Ausbildung“ durchaus „größer dimensioniert“ gedacht. Hierzu bedarf es noch der Abstimmung der verschiedenen Kooperationspartner/ Projektträger.

Sobald das Konzept für das angedachte „Innovationszentrum“ inhaltlich steht und der Kreistag der Idee einer Realisierung auf dem Zanders-Gelände zugestimmt hat, wird das Projekt im Arbeitskreis Zanders und/ oder im Zanders-Ausschuss vorgestellt.

Potenziellen Nutzung „Projekt WandelWerk“ – Herleitung/ Idee/ Konzept

Das WandelWerk 1.0 ist ein Projekt des KLuG – Köln leben und gestalten e.V. – und diente von September 2020 bis November 2021 als Modellprojekt für ein Zentrum des sozial-ökologischen Wandels (Transformationszentrum). Im Rahmen einer 15-monatigen Zwischennutzung haben Engagierte, Kollektive, Startups und Vereine mit den unterschiedlichsten Arbeitsschwerpunkten auf 4.802m² eines ehemaligen Autohauses im

„Liebigquartier“ (Köln – Neuhrenfeld) einen Experimentierraum für eine nachhaltige Stadtentwicklung geschaffen. Zivilgesellschaftliches Engagement, gemeinwohlorientiertes Wirtschaften, kreative Entfaltung und soziale Begegnung kamen an diesem Ort zusammen und wurden in zukunftsweisende Konzepte übersetzt.

Das WandelWerk ist ein Akteur, der von seiner Programmatik sehr gut zum bisher eingeschlagenen Weg des Projektes Zanders passt. Dies liegt einerseits an inhaltlichen Parallelen. Das übergeordnete Thema des Zusammenschlusses ist die Transformation. Dies ist auch eine Leitlinie im städtischen Projekt, sei es bezogen auf den Raum, auf die Art des Bauens (möglichst viel Wiederverwendung) oder die Art der anzusiedelnden Nutzungen. Doch auch mit Bezug auf den eingeschlagenen Prozess, der explizit Pioniernutzungen und ein städtebauliches Reallabor vorsieht, erscheint das WandelWerk als eine vielversprechende Nutzergruppe auf dem Areal. Dabei ist das WandelWerk nicht von vornherein auf Dauer auf dem Gelände geplant, sondern könnte auch nur für einen begrenzten Zeitraum aktiv sein (temporäre Zwischennutzung).

Aktueller Sachstand

Es haben mittlerweile eine Reihe von Terminen zwischen der Projektgruppe Zanders-Areal und Vertreter*innen des WandelWerks stattgefunden, in denen die jeweiligen Motivationen, Erwartungen und Rahmenbedingungen erörtert wurden. Tiefergehend wurden potentielle Nutzergruppen aus Bergisch Gladbach unter dem Hinblick analysiert, wie sie in die Pioniernutzung einbezogen werden können, was sie an Potentialen mitbringen und welche Bedarfe sie haben.

Ursprüngliches Ziel ist, das bestehende Konzept des WandelWerks 1.0 nicht eins zu eins vom Kölner auf den Bergisch Gladbacher Standort zu übertragen, sondern ein passgenaues neues Konzept zu schmieden, welches auf den Erfahrungen aus Köln aufsetzt.

Vom bisherigen Plan, die Akteure des WandelsWerks im Forum-Gebäude zu denken, sind beide Parteien mittlerweile abgewichen. Die hohen Instandsetzungskosten, die mit der Ertüchtigung des Forum-Gebäudes einhergehen würden, erscheinen beiden Seiten für die ursprünglich geplante Nutzung ungeeignet.

Es gibt jedoch bereits neue Überlegungen, wie ein Engagement mit dem WandelWerk auf dem Zanders-Gelände aussehen könnte. Derzeit werden Gespräche darüber geführt, die eine Nutzung von Gebäuden (Ausbildungswerkstatt, Halle 720, Halle 120) sowie Flächen auf dem sog. „Playground“ zum Inhalt haben.

Sobald das Konzept für das angedachte Nutzungskonzept inhaltlich steht, wird das Projekt im Arbeitskreis Zanders und/ oder im Zanders-Ausschuss vorgestellt.

Anlage

- Übersichtsplan Flächen/ Gebäude