Vorberatungsergebnis für die Sitzung des Ausschusses für Finanzen, Beteiligungen und Liegenschaften am 25.08.2022

(Stand: 22.08.2022)

Vorberatungsergebnis

Ö Öffentlicher Teil

9 Integriertes Handlungskonzept Zanders-Areal 1.0 und Einreichung eines Antrags auf Städtebaufördermittel

Vorlage: 0392/2022

Zur Sitzung des Ausschusses für die Konversion des Zanders-Geländes am 18.08.2022 wurde ein gemeinsamer Antrag zur Sache der Fraktion Bündnis 90/DIE GRÜNEN, der SPD-Fraktion und der FDP-Fraktion vorgelegt und der Ausschuss hat mehrheitlich gegen die Bergische Mitte beschlossen, dem Rat hierzu folgende Beschlussempfehlung zu geben:

Es werden die folgenden redaktionellen Ergänzungen im Integrierten Handlungskonzept Zanders-Areal 1.0 vorgenommen:

S. 9

Über die Zeit soll so eine kleinteilige „Neuausrichtung" von Planung und Entwicklung des Geländes erfolgen, die stark durch den Gebäudebestand und dessen Eignung für Wiedernutzung oder Umbau beeinflusst wird. Nach und nach werden in diesem Zuge die Gebäude umgebaut, umgenutzt, erweitert oder ersetzt und so mit neuem Leben gefüllt.

S. 10

Dazu zählen zum Beispiel einige denkmalgeschützte Gebäude, die erhalten, saniert und in eine (neue) Nutzung überführt werden sollen. In diesem Zusammenhang können erste Erfahrungen mit den Besonderheiten der alten Bausubstanz, aber auch mit den Themenfeldern Erbpacht, Verkauf, Verpachtung oder Vermietung der Gebäude gemacht werden.

S. 28

Das Zanders-Areal wird folglich im Zuge der Konversion nicht dem Erdboden gleichgemacht, sondern die bestehenden Gebäude und Strukturen werden je nach Eignung weitergenutzt, umgebaut, erweitert, ersetzt und umgedeutet.

S.29

Um den Kreislauf von Baustoffen in Zukunft zu vereinfachen und das Urban Mining nicht nur im Umgang mit dem Bestand zu begreifen, muss das Zirkularitätsprinzip auch im Neubau verankert werden. Dazu müssen Vorgaben für zirkuläres Design und Bauen wie auch für Stoffkreisläufe und

die Rückbaubarkeit von Gebäuden bereits bei der Auftrags- bzw. Konzeptvergabe berücksichtigt werden.

S.30

Das westliche Gebiet wird durch die offen gelegte Strunde und ~~auch weiterhin~~ durch einige Freiflächen geprägt sein~~, in denen verschiedene Solitäre angeordnet werden~~. Leitgedanke ist hier das Prinzip einer offenen Stadt und eines urbanen Campus.

S.32

Die angrenzenden Stadtteile Gronau und Heidkamp sind mit 6.272 und 6.393 Einwohnern*innen im städtischen Vergleich ebenfalls sehr dicht besiedelt.

Sodann hat der Ausschuss für die Konversion des Zanders-Geländes einstimmig beschlossen, dem Rat folgende, im Vergleich mit dem Beschlussvorschlag der Vorlage auf Vorschlag der Verwaltung (Tischvorlage aus der Sitzung des AZG) und entsprechend der vorstehenden Beschlussempfehlung zum Antrag zur Sache **geänderte** Beschlussempfehlung zu geben:

I. Der Rat beschließt das Integrierte Handlungskonzept Zanders-Areal 1.0 vom Juli 2022 unter Berücksichtigung der in der Tischvorlage der Verwaltung aus der Sitzung des AZG dargestellten Änderungen und unter Berücksichtigung des gemeinsamen Antrages zur Sache der Fraktion Bündnis 90/DIE GRÜNEN, der SPD-Fraktion und der FDP-Fraktion aus der Sitzung des AZG und stimmt den darin enthaltenen Zielen und Maßnahmen zu.

II. Der Rat beauftragt die Verwaltung, den Antrag auf Städtebauförderung zur Aufnahme in das Stadterneuerungsprogramm 2023 für die förderfähigen Maßnahmen des Integrierten Handlungskonzeptes Zanders-Areal 1.0 zu stellen.

III. Der zur Umsetzung der förderfähigen Maßnahmen notwendige Eigenanteil in Höhe von 3.576.750 EUR wird bereitgestellt. Dies geschieht vorbehaltlich der Sicherstellung der Finanzierung durch den Haushaltsbeschluss 2023.

IV. Der Rat der Stadt Bergisch Gladbach verpflichtet sich weiterhin, die Finanzierung der zu leistenden konsumtiven Auszahlungen über das Haushaltsjahr 2023 hinaus sicher zu stellen.

An den Vorsitzenden des Zanders Ausschusses
Herr Christian Buchen
Konrad-Adenauer-Platz 1
51465 Bergisch Gladbach

16.8.2022

Ergänzungsantrag zu TOP Ö5 Integriertes Handlungskonzept Zanders-Areal 1.0 und Einreichung eines Antrags auf Städtebaufördermittel

Sehr geehrter Herr Buchen,

wir bitten Sie, folgende redaktionelle Ergänzungen im Integrierten Handlungskonzepts Zanders-Areal 1.0 vorzunehmen

die Ergänzungen in ***kursiv fett***

S. 9
Über die Zeit soll so eine kleinteilige „Neuausrichtung" von Planung und Entwicklung des Geländes erfolgen, die stark durch den
Gebäudebestand und dessen Eignung für Wiedernutzung oder Umbau beeinflusst wird. Nach und nach werden in diesem Zuge die Gebäude umgebaut, umgenutzt ***erweitert oder ersetzt*** und ***so*** mit neuem Leben gefüllt.

S. 10
Dazu zählen zum Beispiel einige denkmalgeschützte Gebäude, die erhalten, saniert und in eine (neue) Nutzung überführt werden sollen. In diesem Zusammenhang können erste Erfahrungen mit den Besonderheiten der alten Bausubstanz, aber auch mit den Themenfeldern ***Erbpacht***, Verkauf, Verpachtung oder Vermietung der Gebäude gemacht werden.

S. 28
Das Zanders-Areal wird folglich im Zuge der Konversion nicht dem Erdboden gleichgemacht, sondern die bestehenden Gebäude und Strukturen werden je nach Eignung weitergenutzt, umgebaut, ***erweitert, ersetzt*** und umgedeutet.

S.29
Um den Kreislauf von Baustoffen in Zukunft zu vereinfachen und das Urban Mining nicht nur im Umgang mit dem Bestand zu begreifen, muss das Zirkularitätsprinzip

auch im Neubau verankert werden. Dazu müssen Vorgaben für zirkuläres Design und Bauen wie auch für Stoffkreisläufe und die Rückbaubarkeit von Gebäuden bereits bei der Auftrags- ***bzw. Konzept***vergabe berücksichtigt werden.

S.30
Das westliche Gebiet wird ***durch die offen gelegte Strunde*** und ~~auch weiterhin~~ durch ***einige*** Freiflächen geprägt sein. ~~, in denen verschiedene Solitäre angeordnet werden.~~ Leitgedanke ist hier das Prinzip einer offenen Stadt und eines urbanen Campus.

S.32
Die angrenzenden Stadtteile Gronau und Heidkamp sind mit 6.272 und 6.393 Einwohnern*innen ***im städtischen Vergleich*** ebenfalls sehr dicht besiedelt.

Begründung:
Mit den Ergänzungen wird der aktuelle Diskussionsstand konkreter wiedergegeben.

Mit freundlichen Grüßen.

Theresia Meinhardt
Fraktionsvorsitzende
BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN

Klaus W. Waldschmidt
Fraktionsvorsitzender SPD

Jörg Krell
Fraktionsvorsitzender FDP

Tischvorlage

zu TOP 5 Integriertes Handlungskonzept Zanders-Areal 1.0
hier: Kosten des Zanders-Mobiliars

In der Sitzung des Interfraktionellen Arbeitskreises am 16.08.2022 wurde die Projektgruppe Zanders-Areal im Zuge der Diskussion um die im InHK angeführten Kosten gebeten, die Kosten für das „Zanders-Mobiliar" aufzuschlüsseln und einen Kürzungsvorschlag zu unterbreiten.

Das Zanders-Mobiliar ist als Maßnahme Nr. 1 auf den Seiten 48 und 49 des InHK (S. 62 und 63 der Ausschuss-Einladung) beschrieben. Auf der S. 49 werden die fünf Einzelmaßnahmen aufgelistet (siehe Abbildung unten):

	Zum Zanders-Mobiliar gehören folgende Elemente: ▪ Zaunelemente (der bereits in Auftrag gegebene Zaun wird durch projektbezogene Elemente aufgewertet) ▪ Grüne Elemente (mobile Pflanzkübel und Bäume) ▪ Beleuchtungs- und Wegeleitsystem ▪ Möblierung (Bänke) ▪ Das Objekt (modulares Holzobjekt) Das Objekt ist ein großes „Freiraumregal", das Räume abgrenzen und fassen kann. Es bildet einen Raum, in dem verschiedene Nutzungen Platz finden können. Außerdem kann der so entstehende Raum selbstständig angeeignet werden, in dem es durchlaufen oder auch erklettert werden kann. Das Objekt bildet kleine Räume in sich und ist so geplant, dass Containerkuben aufgenommen werden können. Es ist ein flexibler, umbaubarer Rahmen, der viele Ideen und Nutzungen in sich integrieren kann. Die beweglichen Grünelemente stellen einen Vorgriff auf die sich langfristig deutlich verbessernde mikroklimatische Situation auf dem Gelände dar. Derzeit handelt es sich bei dem Areal gem. dem Klimagutachten um ein „Gebiet mit klimatisch-lufthygienischen Nachteilen" (Sanierungsbedarf). Mittelfristig werden diverse Flächen entsiegelt. Im Vorgriff hierauf soll bereits im ersten Handlungsschritt mit den mobilen Bäumen und Pflanzkübeln ein Effekt zur Verbesserung des Mikroklimas erzielt werden, der außerdem der Aufenthaltsqualität förderlich ist.
Akteure	Stadt Bergisch Gladbach, externe Fachplaner
Kosten	Summe 1.950.000 €
Umsetzungszeitraum	2022 - 2024
Finanzierung	Städtebauförderung

In der folgenden Tabelle werden die fünf Einzelmaßnahmen des Zanders-Mobiliars mit Summen versehen. In der Spalte „Ursprungssumme“ wird dargelegt, wie sich die Gesamtsumme von 1,95 Mio. Euro auf diese fünf Einzelmaßnahmen verteilt. In der letzten Spalte findet sich der Kürzungsvorschlag der Projektgruppe, wie er in der Folge der Diskussion aus dem Arbeitskreis entwickelt wurde.

Mobiliar	**Ursprungssumme**	**Kürzungsvorschlag Projektgruppe**
Sonderelemente Zaun	80.000 €	0
Grüne Elemente	750.000 €	300.000 €
Beleuchtungselemente	590.000 €	200.000 €
Möblierung	150.000 €	50.000 €
Holzmodulelement	380.000 €	150.000 €
Gesamtsumme	1,95 Mio. €	700.000 €