

Beschlussvorlage

Drucksachen-Nr. 0135/2023
öffentlich

Gremium	Sitzungsdatum	Art der Behandlung
Ausschuss für die Konversion des Zanders-Geländes	07.03.2023	Entscheidung

Tagesordnungspunkt

Nutzungsverteilung und Nutzungsmix auf dem Zanders-Areal

Beschlussvorschlag:

1. Der Ausschuss für die Konversion des Zanders-Geländes beschließt, der weiteren Entwicklung des Zanders-Areals das Leitbild eines gemischt genutzten Stadtquartiers zugrunde zu legen.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, der Entwicklung des Stadtquartiers für einen Zeithorizont von 20 – 25 Jahren einen Nutzungsmix auf dem Zanders-Areal gemäß der in der Sachdarstellung beschriebenen Vorzugsvariante plus/ minus einer Schwankungsbreite von 10 % beim Wohn- bzw. Gewerbeanteil als Zielgröße zugrunde zu legen.
3. Die Verwaltung wird beauftragt, auf der Grundlage der unter 2. beschlossenen Vorzugsvariante eine blockbezogene Verräumlichung von Nutzungen zu erstellen und zur Sitzung des Ausschusses am 16.05.2023 eine Vorlage zur „städtebaulichen Konzeption“ (Nutzung, Typologie, Höhenentwicklung, bauliche Dichte) zu erarbeiten.

Sachdarstellung/ Begründung:

In seiner Sitzung am 15.12.2022 hat der „Zanders-Ausschuss“ (AZG) zuletzt über das Thema „Nutzungsschwerpunkte auf dem Zanders-Areal“ beraten; damals auf der Grundlage einer Mitteilungsvorlage (Drucksachen-Nr. 0668/2022). Diese Vorlage enthält eine Herleitung des bis Dez. 2022 vorliegenden Diskussionsstandes in Politik und Verwaltung und verweist dabei auf die Ergebnisse der Strukturplanung. Darüber hinaus werden Beiträge und Anregungen aus der Debatte zum Thema Nutzungen im Interfraktionellen Arbeitskreis am 10.11.2022 dokumentiert.

Ziel der Nutzungsdiskussion ist es, für das künftige Stadtquartier eine Art Vision für einen Zeithorizont von 20-25 Jahren zu entwickeln, also Zielgrößen (Anzahl von Wohnungen, Einwohnern, Arbeitsplätzen), Orientierungswerte (bauliche Dichte) und grobe Nutzungsverteilungen zu definieren, die bei der Überplanung und Entwicklung des Geländes zu berücksichtigen sind. Schon heute ist klar, dass die „Vision“ für das Stadtquartier der Zukunft in den nächsten Jahren immer wieder überprüft und aufgrund von Marktentwicklungen (Angebot und Nachfrage nach Nutzungen) und anderen Einflussfaktoren nachjustiert werden muss. Das gilt sowohl für den Nutzungsmix „Wohnen/ Gewerbe“ und den Stellplatzschlüssel Wohnen als auch für weitere „Stellschrauben“ bei der Ermittlung von Zielgrößen.

Da das Areal blockweise zu entwickeln sein wird, wird in jedem Einzelfall neu zu entscheiden sein, welche Nutzungen in dem jeweiligen Block in welchem Verhältnis vorgesehen werden.

Im ersten Schritt geht es daher zunächst um die Festlegung eines politisch konsensfähigen Nutzungsmix sowie eine erste räumliche Verteilung der Nutzungen auf dem Areal. Eine kurzfristige Bestimmung von Zielgrößen insbesondere für Wohn- und Gewerbenutzungen noch im ersten Halbjahr 2023 ist schon deshalb erforderlich, um die anstehenden Fachplanungen für die soziale (Kitas/ Schulen/ Spielplätze) und technische Infrastruktur (Ver- und Entsorgung) auf eine solide Grundlage zu stellen.

Für die Sitzung des AZG am 15.12.2022 hatte die Projektgruppe Zanders-Areal ein erstes Szenario bzw. eine Beispielrechnung (Variante 0, siehe als Anlage 2 beigefügte Tabelle) erstellt und im Ausschuss vorgestellt. Dieses Szenario beruhte auf den im Interfraktionellen Arbeitskreis am 10.11.2022 von den damaligen Koalitionsparteien vorgeschlagenen Zielgrößen von mind. 2.000 Wohnungen (4.000 Personen) und mind. 800 Arbeitsplätzen.

1. Nutzungsmix auf dem Gesamt-Areal

Auf der Grundlage der Diskussionen im AZG am 15.12.2022 sowie im Interfraktionellen Arbeitskreis am 24.01. und 06.02.2023 hat die Projektgruppe eine Palette von Nutzungsmix-Varianten für das Gesamt-Areal erstellt (s. Anlage 2). Die Überlegungen in Politik und Verwaltung weisen aktuell bezüglich der Nutzungsarten in die Richtung einer Mischung aus Wohnen, Gewerbe und Bildungseinrichtungen.

Folgende Gedanken und Annahmen liegen den Szenarien bzw. Varianten der beigefügten Tabelle zugrunde:

- **Wohnen:**

- durchschnittliche Wohnungsgröße: 80 m² (Netto-Wohnfläche)

- durchschnittliche Wohnungsbelegung: 2,0 Personen

Die Aufteilung der Wohnnutzung in unterschiedliche Finanzierungsmodelle (öffentlich gefördert, preisgedämpft, freifinanziert) spielt bei den Szenarien keine Rolle. Für alle

drei Finanzierungsmodelle wird zunächst von einem durchschnittlichen Wohnraum pro Person ausgegangen.

○ **Arbeiten:**

Um den Flächenbedarf pro durchschnittlichem Arbeitsplatz besser abschätzen zu können, werden folgende Anteile einzelner Gewerbekategorien angenommen:

- 45 % Büronutzung (15 m² netto/ Arbeitsplatz)
- 15 % innovatives produzierendes Gewerbe (40 m² netto/ AP)
- 20 % Handwerk, produzierendes / verarbeitendes Gewerbe (80 m² netto/ AP)
- 5 % Einzelhandel (ein Vollsortimenter < 800 m², kleinere Geschäfte)
- 5 % Gastronomie (einschl. Kultur; größere Einrichtungen wie Kino, Theater sind *nicht* enthalten)
- 10 % sonstige Dienstleistungen wie Ärzte, Apotheke etc. (15 m² netto/ AP)

Für die im nächsten Punkt behandelten Einrichtungen der sozialen Infrastruktur sind überschlägig ca. 150 Arbeitsplätze zu unterstellen. Diese Arbeitsplätze sind nicht in der für die Szenarien jeweils angenommenen Arbeitsplatzzahlen enthalten und somit noch hinzuzurechnen.

Nach Vorstellung der Variante 0 (Referenzszenario) im AZG am 15.12.2022 wurde der Wunsch nach einer Erhöhung des Gewerbeanteils geäußert. Dieser Wunsch wird in den Varianten 1-4 aufgegriffen (Beschreibung dieser Szenarien s.u.)

○ **Soziale Infrastruktur/ Bildung:**

Die für Kitas benötigten Flächen ergeben sich über einen Schlüssel aus der Zahl der neuen Einwohner.

In allen Szenarien enthalten sind

- zwei Grundschulen: GS21 sowie eine GS(22) für den Bedarf des Zanders-Quartiers

- zwei Berufskollegs (bisher in Heidkamp) plus jeweils 20 % Erweiterung

Der Ausschuss für die Konversion des Zanders-Areals hat am 15.12.2022 beschlossen, die für den „Campus berufsbildende Schulen“ notwendigen Flächen und Gebäude in der weiteren Planung und Projektentwicklung auf dem Zanders-Areal vorzusehen, mögliche Verortungen vorzuschlagen und das Thema mit Priorität zu bearbeiten. Sollte das Konzept des Kreises zum Campus berufsbildender Schulen (siehe Anlage 5) zur Umsetzung kommen, sind über die Verlagerung der beiden bestehenden Berufskollegs hinaus ein überregionales Ausbildungszentrum der Kreishandwerkerschaft Bergisches Land und ein Wohnheim für Auszubildende auf dem Gelände unterzubringen. Vorgeschlagen wird des Weiteren als Initial- und Pioniernutzung ein Starterbaustein „WerkStadt“.

○ **Stellplätze:**

Die Berechnung der erforderlichen Stellplätze basiert je nach Nutzung (Wohnen, Arbeiten und soziale Infrastruktur) auf sehr unterschiedlichen Kriterien: Stellplätze pro Wohnung, Stellplätze pro x m² Arbeitsplatz oder Stellplätze pro x Schüler. In der Konsequenz ändert sich auch der Flächenbedarf für Stellplätze auf dem Zanders-Areal in Abhängigkeit vom jeweiligen Nutzungsmix.

Auch wenn gemäß der Bauordnung NRW grundsätzlich unter bestimmten Voraussetzungen für die Wohnnutzung ein Stellplatzschlüssel von unter 1 angesetzt werden kann (so z.B. 0,5, in besonderen Fällen auch 0,3), plädiert die Verwaltung dafür, für die ersten Jahre zunächst mit einem mittleren Wert von 0,75 zu rechnen. Sollten der Schlüssel sowie die Bedarfe mittel- bis langfristig sinken, kommen die auf diese Weise gewonnenen Flächen anderen Nutzungen zugute.

Erläuterungen der verschiedenen Nutzungsvarianten

- Nach Abzug von Flächen für Erschließung, Energiegewinnung und blau-grüne Infrastruktur können etwa 50 % des Gesamt-Geländes von 36 ha entwickelt bzw. bebaut

werden. Das entspricht folglich ca. 180.000 m² (= 18 ha).

- Als Referenzszenario (Variante 0) dient die bereits oben erwähnte, im AZG am 15.12.2022 vorgestellte Variante mit 4.000 Einwohnern (2.000 Wohnungen), 800 Arbeitsplätzen und einem Stellplatzschlüssel von 1,0 beim Wohnen. Diese „Ausgangsvariante“ ergibt eine Bruttogeschossfläche von ca. 369.000 m².
- Um eine Vergleichbarkeit der gerechneten Varianten zu erreichen, wurde eine verfügbare (und also auf die unterschiedlichen Nutzungen zu verteilende) Bruttogeschossfläche von 400.000 m² angenommen. Diese Zahl ergibt sich aus dem 3D-Modell des Büros Karres en Brands.
- Variante 1 baut auf der Referenzvariante 0 auf. Hier wird jedoch eine Bruttogeschossfläche von 400.000 m² unterstellt (siehe vorangegangener Punkt). Bei einer gegenüber der Variante 0 gleichbleibenden Zahl von 4.000 neuen Einwohnern (2.000 Wohnungen) und einem ebenso unveränderten Stellplatzschlüssel von 1,0 können in dieser Variante insgesamt 1.400 Arbeitsplätze (+ 150 soz. Infrastruktur) untergebracht werden, also 600 mehr als in der Variante 0.
- Für die vier Varianten 2-5 wird bezogen auf den Wohnungsbau durchgehend ein mittlerer Stellplatzschlüssel von 0,75 im Wohnungsbau angenommen mit der Perspektive einer mittel- bis langfristigen Reduzierung (siehe oben Punkt „Stellplätze“).
- Variante 2 baut wieder auf der Variante 1 auf. Bei einer gegenüber der Variante 1 gleichbleibenden Zahl von 4.000 neuen Einwohnern (2.000 Wohnungen), aber einem auf 0,75 geänderten Stellplatzschlüssel können in dieser Variante insgesamt 1.600 Arbeitsplätze (+ 150 soz. Infrastruktur) untergebracht werden, also 200 mehr als in der Variante 1.
- Variante 3 greift den Wunsch aus dem AZG im Dez. 2022 auf, ein Szenario mit einer 50 : 50 -Verteilung der Nutzungen Wohnen (Zahl der Einwohner) und Arbeiten (Zahl der Arbeitsplätze) – jeweils 2.900 Personen – zu erstellen. Bezogen auf den Flächenanspruch ergibt sich so ein Verhältnis von 38 % Wohnanteil zu 32 % Gewerbeanteil. Das beruht darauf, dass sich bei einer Wohnungsbelegung von 2,0 Personen und einer durchschnittlichen Wohnungsgröße von 80 m² (netto) ein Wohnflächenbedarf von 40 m² pro Person ergibt, während ein durchschnittlicher Arbeitsplatz 34,5 m² (netto) – bei der oben unter Punkte „Arbeiten“ unterstellten Aufteilung der Gewerbebranchen – beansprucht.
- Variante 4 enthält wie Variante 3 eine hälftige Verteilung der Nutzungen Wohnen und Arbeiten, hier aber bezogen auf den Flächenanspruch. Bei dieser Art der Berechnung ergeben sich für das Gesamt-Areal 2.600 Einwohner (1.300 Wohnungen) und 3.200 Arbeitsplätze (+ 150 soz. Infrastruktur).
- Variante 5 zeigt ein Szenario mit einem besonders hohen Wohnanteil. Hier liegt das Verhältnis Einwohner (5.000) zu Arbeitsplätzen (500 + 150 soz. Infrastruktur) bei etwa 8 : 1.

Beschlussempfehlung (zu 1. und 2.):

Unter Würdigung der politischen Diskussionen der letzten Wochen und Monate schlägt die Verwaltung vor, als Zielgröße für den Nutzungsmix auf dem Zanders-Areal das Mittel aus den Varianten 2 und 3 als Vorzugsvariante plus/minus einer Schwankungsbreite von 10 % beim Wohn- bzw. Gewerbeanteil als Zielgröße zu beschließen.

Die Vorzugsvariante geht von 3.500 Einwohnern (1.750 Wohnungen) und 2.200 Arbeitsplätzen (+ 150 AP soz. Infrastruktur) aus. Legt man eine Schwankungsbreite von plus/ minus 10 % zugrunde, ergibt sich ein Korridor zwischen 3.300 und 3.850 Einwohnern bzw. zwischen 1.800 und 2.600 Arbeitsplätzen, wobei eine Erhöhung bei der Zahl der Einwohner

immer eine Reduzierung der Arbeitsplätze mit sich bringt. Umgekehrt gilt entsprechend dasselbe.

2. Räumliche Nutzungsverteilung auf dem Gelände

In der Strukturplanung wird für das Zanders-Areal das Ziel eines gemischt genutzten Stadtquartiers formuliert. Dieses Postulat der Nutzungsmischung bezieht sich auf die Kategorien Gesamtareal (Quartier), Block und einzelne Gebäude. Das bedeutet jedoch nicht, dass *jeder* einzelne Baukörper oder Baublock gemischt genutzt werden soll. Vielmehr geht es bei der Nutzungsmischung darum, bereits auf der großräumigen Ebene des Geländes Nutzungsschwerpunkte zu setzen, so dass einzelne Teile von Entwicklungsfeldern auch einheitlich mit Wohn-, Gewerbe- oder Bildungsnutzungen belegt werden können. Insofern ist im Rahmen der Entwicklung der einzelnen Baublöcke die Einhaltung der Vorzugsvariante (mit Schwanungsbreite) von Zeit zu Zeit zu prüfen.

Erste grobe Szenarien zur Nutzungsverteilung sowie Clusterung und Zonierung des Geländes wurden der Politik bereits im Interfraktionellen Arbeitskreis im Sept. 2022 vorgestellt. Mit der zur Beschlussfassung vorgeschlagenen Vorzugsvariante als Zielhorizont für den Nutzungsmix auf dem Zanders-Areal bekommt die Diskussion über das Thema Nutzungen eine neue rahmengebende Qualität. Dies hat dann folgerichtig auch Auswirkungen auf die räumliche Verteilung der Nutzungen innerhalb des zukünftigen Stadtquartiers.

In dem als Anlage 3 beigefügten Plan „Nutzungsverteilung“ wurde ein erstes Szenario erarbeitet, welches für die einzelnen Entwicklungsfelder, die sich aus dem Strukturplan ergeben, anteilige Nutzungsmischungen (Wohnen, Arbeiten, Bildung, soz. Infrastruktur, Stellplätze) vorsieht. Den beispielhaft verorteten Nutzungsmischungen liegen die Kenndaten (Einwohner, Arbeitsplätze, Wohnflächen und Gewerbeflächen) der vorgeschlagenen Vorzugsvariante (Mittel aus den Varianten 2 und 3) zu Grunde.

Bei der räumlichen Verteilung der Nutzungen ergäben sich nach dem vorliegenden Szenario eine Schwerpunktbildung von Wohnnutzungen verstärkt im Süden und Westen (siehe Anlage 4 – Nutzungsschwerpunkte), aufgelockert durch verträgliche Gewerbeeinheiten, ggf. auch auf der Ebene der einzelnen Gebäude (z.B. Coworking-Spaces im Wohnhaus) oder in den jeweiligen Erdgeschosszonen.

Im zentralen Bereich des Zanders-Areals, im sog. „Office-Bereich“, sowie zum Stadtzentrum hin ergibt sich dann eher ein Schwerpunkt gewerblicher Nutzungen – im Übergang zu dem für den Bildungscampus (Berufskolleg, Ausbildungszentrum) angedachten zentralen und nordwestlichen Bereich. Das Gebiet um die Halle der ehem. Papiermaschine PM3 im Nordosten wird generell eher als für Gewerbe oder Bildung geeignet angesehen als für Wohnnutzungen.

Darüber hinaus werden voraussichtlich zwei Grundschulen (GS 21 plus eine weitere Grundschule für den Bedarf aus dem neuen Stadtquartier) sowie mehrere Kitas etc. erforderlich sein.

Die beispielhafte Nutzungsverteilung und Schwerpunktsetzung werden in der Sitzung des Zanders-Ausschusses am 07.03.2023 vorgestellt und erläutert.

3. Weitere Vorgehensweise – Erstellung Städtebauliches Konzept

Auf Grundlage der von dem Büro Karres en Brands erarbeiteten Strukturplanung werden derzeit von der Projektgruppe Zanders die strukturgebenden Elemente (Wasser, Grün, Wege- und Erschließungsflächen, Mobilitätseinrichtungen, Freiräume, öffentliche Flächen) vertieft untersucht und für verschiedene Themen Fachplanungen (Konzeptvergaben) vorbereitet. Einige Konzepte, wie z.B. die energetische Studie sowie die Wasserstudie, sind bereits in Erstellung.

Parallel dazu findet derzeit eine erste Konfektionierung und Programmierung (Nutzungsverteilung/ Schwerpunktbildung) der sogenannten „Entwicklungsfelder“ statt. Daran anschließen wird sich eine Phasierung und Etappierung der unterschiedlichen Entwicklungsteilräume. Beide Prozesse zusammen werden die Grundlage für die zukünftige Entwicklung des Zanders-Areals als mischgenutztes lebendiges Stadtquartier bilden.

Städtebauliches Konzept

Auf Grundlage der unter 2. zu beschließenden Vorzugsvariante (Nutzungsmix und Nutzungsverteilung) und der darin enthaltenen Zielgrößen soll die Diskussionsebene über abstrakte Zahlen und Nutzungsverhältnisse verlassen und mit einer ersten städtebaulichen Konzepterstellung begonnen werden.

Dies umfasst zunächst die von Karres en Brands vorgeschlagene Vorgehensweise einer blockweisen Betrachtung. Im Rahmen der Potenzialanalyse wird die Bestandsbebauung auf Erhalt, Wiederverwendung (Gebäude) oder bezüglich der Wiederverwendung von Materialien näher untersucht. Die Ergebnisse werden in das vorhandene digitale Modell eingespeist und mit dem von Karres en Brands erstellen „Traummodell“ abgeglichen.

Parallel dazu werden für Teilräume gemäß der Nutzungszuweisung erste grobe Testentwürfe erstellt und diese in einem groben städtebaulichen Entwurf abgebildet. Der Plan soll aufzeigen, wie sich die Nutzungsverteilung auf dem Gelände räumlich (Bautypologie, Höhenentwicklung) darstellen kann, und welche bauliche Dichte in den einzelnen Blöcken verträglich ist. Das übergeordnete städtebauliche Ziel ist die Entwicklung eines urbanen Stadtquartiers von hoher Lebens- und Aufenthaltsqualität.

Erste Ergebnisse der vorstehend benannten städtebaulichen Untersuchung sollen im nächsten Zanders-Ausschuss (AZG) am 16.05.2023 vorgestellt und zur Beratung (ggf. Beschlussfassung) vorgelegt werden.

Anlagen

1. Übersichtsplan Entwicklungsfelder
2. Nutzungsmix: Berechnung von Varianten
3. Nutzungsverteilung nach Entwicklungsfeldern
4. Nutzungsschwerpunkte
5. Beschreibung des „Campus für berufliche Bildung“ (RBK), 10.02.2023