

Sitzungsunterlagen

Sitzung des Ausschusses für die
Konversion des Zanders-Geländes
07.03.2023

Inhaltsverzeichnis

Sitzungsdokumente	
Einladung	5
Vorlagendokumente	
TOP Ö 5 Nutzungsverteilung und Nutzungsmix auf dem Zanders-Areal	
Beschlussvorlage 0135/2023	7
Anlage-1_Übersichtsplan-Entwicklungsfelder 0135/2023	13
Anlage-2_Nutzungsmix_Berechnung_von_Varianten 0135/2023	15
Anlage-3_Nutzungsverteilung_Entwicklungsfelder 0135/2023	17
Anlage-4_Nutzungsschwerpunkte-Entwicklungsfelder 0135/2023	19
Anlage-5_Beschreibung_Campus_berufl_Bildung 0135/2023	21
TOP Ö 6 Projektfahrplan zur weiteren städtebaulichen Entwicklung des Projektes Zanders-Areal - Konkretisierung 1. Halbjahr 2023	
Mitteilungsvorlage 0136/2023	25
Anlage-1_Projektfahrplan_Stand_AZG_15.12.2022 0136/2023	29
Anlage-2_Fahrplan_Zanders_1_HJ_2023 0136/2023	31
TOP Ö 7 Haushaltsplanberatungen der Produktgruppe 09.015 für das Haushaltsjahr 2023	
Beschlussvorlage 0114/2023	33
TOP Ö 8.1 Antrag der FDP-Fraktion vom 12.02.2023 (eingegangen am 14.02.2023): Mehr Tempo durch externe Projektentwickler und professionelle Vermarktung bei der Konversion des Zanders-Geländes	
Antrag 0143/2023	35
Anlage: Schreiben der FDP-Fraktion 0143/2023	37

Stadt Bergisch Gladbach

Datum

15.02.2023

Ausschussbetreuender Fachbereich

Stabsstelle Zanders-Gelände

Sachbearbeitung

Katrin Klaes

Telefon-Nr.

02202-141220

Tag und Beginn der Sitzung

Dienstag, 07.03.2023, 17:00 Uhr

Einladung

zur Sitzung des Ausschusses für die Konversion des Zanders-Geländes in der zehnten Wahlperiode

Sitzungsort

Ratssaal des Rathauses Bensberg, Wilhelm-Wagener-Platz 1, 51429 Bergisch Gladbach

[Sollten Sie an der Sitzung nicht teilnehmen können, verständigen Sie bitte Frau Klaes, Tel. 02202-141220](mailto:klaes@stadtag.de)

Tagesordnung

Ö Öffentlicher Teil

- 1 **Eröffnung, Bekanntgabe nicht anwesender Ausschussmitglieder, Feststellung der ordnungsgemäßen und rechtzeitigen Einberufung sowie der Beschlussfähigkeit**
- 2 **Genehmigung der Niederschrift der vergangenen Sitzung - öffentlicher Teil**
- 3 **Mitteilungen des Ausschussvorsitzenden**
- 4 **Mitteilungen des Bürgermeisters**
- 5 **Nutzungsverteilung und Nutzungsmix auf dem Zanders-Areal
Vorlage: 0135/2023**
- 6 **Projektfahrplan zur weiteren städtebaulichen Entwicklung des Projektes Zanders-Areal - Konkretisierung 1. Halbjahr 2023
Vorlage: 0136/2023**
- 7 **Haushaltsplanberatungen der Produktgruppe 09.015 für das Haushaltsjahr 2023
Vorlage: 0114/2023**

- 8 Anträge der Fraktionen**
- 8.1 Antrag der FDP-Fraktion vom 12.02.2023 (eingegangen am 14.02.2023): Mehr Tempo durch externe Projektentwickler und professionelle Vermarktung bei der Konversion des Zanders-Geländes**
Vorlage: 0143/2023
- 9 Anfragen der Ausschussmitglieder**
- N Nicht öffentlicher Teil**
- 1 Genehmigung der Niederschrift der vergangenen Sitzung - nicht öffentlicher Teil**
- 2 Mitteilungen des Ausschussvorsitzenden**
- 3 Mitteilungen des Bürgermeisters**
- 4 Unterrichtung des Ausschusses über die Vergabe von Aufträgen über 10.000 € netto für das 2. Halbjahr 2022**
Vorlage: 0137/2023
- 5 Anträge der Fraktionen**
- 6 Anfragen der Ausschussmitglieder**

gez. Christian Buchen
Vorsitzender

Stadt Bergisch Gladbach
Der Bürgermeister
 Federführender Fachbereich
 Stabsstelle Projekt Zanders-Areal

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 PersonenDie 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 Schwankungsbreite) 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

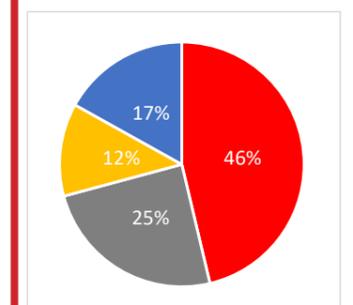
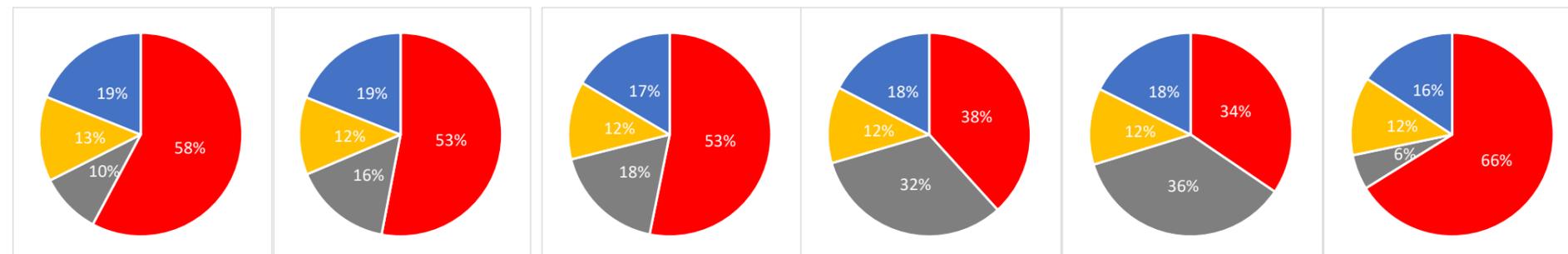
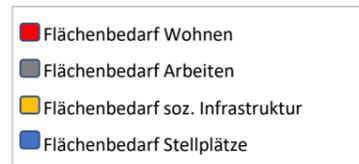
Anlage 1

Übersichtsplan Entwicklungsfelder



	Variante 0 Ausgangs- bzw. Referenzvariante (AZG 15.12.22)	Variante 1 Ausgangsvariante hochgerechnet auf 400.000 m ² BGF	Variante 2 V1 mit Stellplatzschlüssel von 0,75 und 1600 Arbeitsplätzen	Variante 3 gleiche Personenanzahl Wohnen und Gewerbe	Variante 4 gleiche Flächenverteilung Wohnen und Gewerbe	Variante 5 Wohnen extrem
Ausgangslage						
Wohneinheiten	2000	2000	2000	1450	1300	2500
Wohnungsgröße (Nutzfläche)	80m ²	80m ²	80m ²	80m ²	80m ²	80m ²
Personen pro Wohnung	2	2	2	2	2	2
Stellplatz pro Wohnung	1	1	0,75	0,75	0,75	0,75
Einwohner	4000	4000	4000	2900	2600	5000
Arbeitsplätze	800	1400	1600	2900	3200	500
zusätzliche Arbeitsplätze im Bildungssektor (kommen zusätzlich hinzu; die dafür benötigte Fläche sowie die benötigten Stellplätze sind bereits in den Flächen und Stellplätzen im Bereich soz. Infrastruktur berücksichtigt)	ca. 150	ca. 150	ca. 150	ca. 150	ca. 150	ca. 150
Übersicht der wesentlichen Ergebnisse						
Gesamtflächenbedarf Wohnen (BGF) in m²	213.333	213.333	213.333	154.667	138.667	266.667
Gesamtflächenbedarf Arbeiten (BGF) in m²	35.952	62.916	71.904	130.326	143.808	22.470
Gesamtflächenbedarf soz. Infrastruktur (BGF) in m²	49.768	49.768	49.768	49.062	48.869	50.410
Flächenbedarf Kita in m ² (ergibt sich aus der Anzahl der Einwohner)	2.568	2.568	2.568	1.862	1.669	3.210
Flächenbedarf Grundschule in m ² (es werden 2 Grundschulen angenommen)	18.000	18.000	18.000	18.000	18.000	18.000
Flächenbedarf Berufsschulen in m ² (Fläche der beiden bestehenden Standorte + 20% Aufschlag)	29.200	29.200	29.200	29.200	29.200	29.200
Gesamtflächenbedarf Stellplätze in m²	69.852	76.532	66.258	70.329	70.832	63.468
Anzahl Stellplätze Wohnen	2.000	2.000	1.500	1.088	975	1.875
Anzahl Stellplätze Arbeiten	356	623	712	1.291	1.425	223
Anzahl Stellplätze soziale Infrastruktur	438	438	438	434	433	441
zur Verfügung stehende Bruttogeschossfläche	400.000	400.000	400.000	400.000	400.000	400.000
Flächenbedarf gesamt in m²	368.905	402.549	401.263	404.384	402.176	403.015
zur Verfügung stehende Grundfläche (Entwicklungsfelder)	180.000	180.000	180.000	180.000	180.000	180.000
durchschnittliche GFZ über das Gesamtgelände	2,05	2,24	2,23	2,25	2,23	2,24

Vorzugsvariante
1750
80m ²
2
0,75
3500
2200
ca. 150
186.667
98.868
49.447
2.247
18.000
29.200
68.210
1.313
980
436
400.000
403.192
180.000
2,24



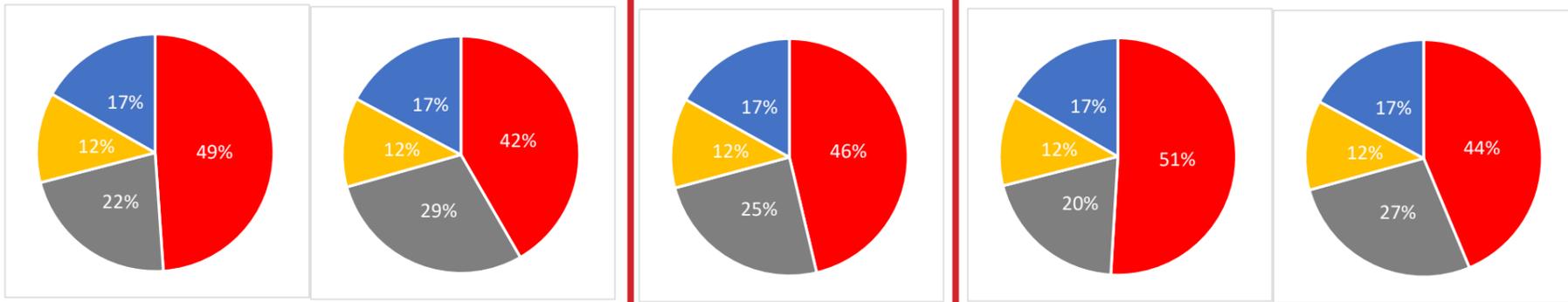
Anlage 2

Nutzungsmix: Vorzugsvariante mit Schwankungsbreiten von +/- 10 %

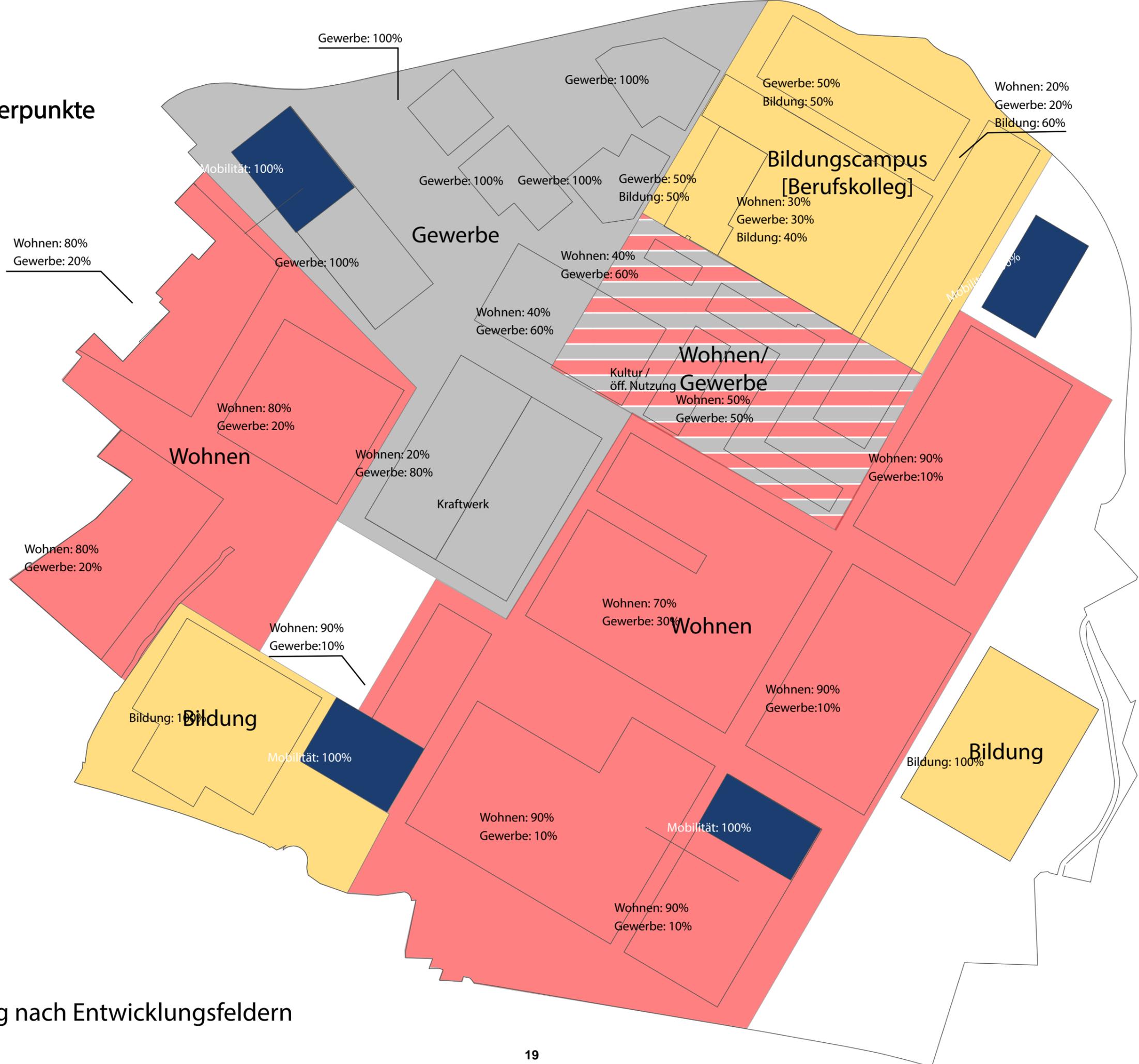
	-10% Arbeitsplätze	-10% Einwohner	Vorzugsvariante	+10% Einwohner	+10% Arbeitsplätze
Ausgangslage					
Wohneinheiten	1850	1575	1750	1925	1650
Wohnungsgröße (Nutzfläche)	80m ²	80m ²	80m ²	80m ²	80m ²
Personen pro Wohnung	2	2	2	2	2
Stellplatz pro Wohnung	0,75	0,75	0,75	0,75	0,75
Einwohner	3700	3150	3500	3850	3300
Arbeitsplätze	1980	2600	2200	1800	2420
zusätzliche Arbeitsplätze im Bildungssektor (kommen zusätzlich hinzu; die dafür benötigte Fläche sowie die benötigten Stellplätze sind bereits in den Flächen und Stellplätzen im Bereich soz. Infrastruktur berücksichtigt)	ca. 150	ca. 150	ca. 150	ca. 150	ca. 150

Übersicht der wesentlichen Ergebnisse					
Gesamtflächenbedarf Wohnen (BGF) in m²	197.333	168.000	186.667	205.333	176.000
Gesamtflächenbedarf Arbeiten (BGF) in m²	88.981	116.844	98.868	80.892	108.755
Gesamtflächenbedarf soz. Infrastruktur (BGF) in m²	49.575	49.222	49.447	49.672	49.319
Flächenbedarf Kita in m ² (ergibt sich aus der Anzahl der Einwohner)	2.375	2.022	2.247	2.472	2.119
Flächenbedarf Grundschule in m ² (es werden 2 Grundschulen angenommen)	18.000	18.000	18.000	18.000	18.000
Flächenbedarf Berufsschulen in m ² (Fläche der beiden bestehenden Standorte + 20% Aufschlag)	29.200	29.200	29.200	29.200	29.200
Gesamtflächenbedarf Stellplätze in m²	67.652	69.353	68.210	67.066	68.768
Anzahl Stellplätze Wohnen	1.388	1.181	1.313	1.444	1.238
Anzahl Stellplätze Arbeiten	882	1.158	980	802	1.078
Anzahl Stellplätze soziale Infrastruktur	437	435	436	437	436
zur Verfügung stehende Bruttogeschossfläche	400.000	400.000	400.000	400.000	400.000
Flächenbedarf gesamt in m²	403.541	403.419	403.192	402.963	402.842
zur Verfügung stehende Grundfläche (Entwicklungsfelder)	180.000	180.000	180.000	180.000	180.000
durchschnittliche GFZ über das Gesamtgelände	2,24	2,24	2,24	2,24	2,24

- Flächenbedarf Wohnen
- Flächenbedarf Arbeiten
- Flächenbedarf soz. Infrastruktur
- Flächenbedarf Stellplätze



Anlage 4 Nutzungsschwerpunkte



Anlage 3 Nutzungsverteilung nach Entwicklungsfeldern

Anlage 5

Beschreibung Campus berufliche Bildung (RBS), 10.02.2023

Konzeptionelle Bausteine zur Realisierung des Campus für berufliche Bildung

- integriertes Stadtquartier als Beitrag zum lebendigen Stadtviertel

Die berufliche Bildung muss dringend modernisiert werden. Dafür braucht es neue Konzepte – und einen Ort, um diese umzusetzen.

Die Zanders-Fläche in Bergisch Gladbach bietet die einmalige Chance, ein innovatives, integriertes Konzept für berufliche Bildung mit großer Strahlkraft umzusetzen, das die Attraktivität und Qualität der dualen Ausbildung in der Region massiv steigert und zu einem lebendigen, florierenden Stadtquartier beiträgt: den Campus für berufliche Bildung.

Durch die geplante räumliche Verortung dreier berufsbezogener Bildungseinrichtungen – den Berufskollegs, einem überregionalen Berufsbildungszentrum der Kreishandwerkerschaft Bergisches Land und einem Wohnheim für Auszubildende – auf dem Zanders-Gelände kann moderne duale berufliche Bildung, den regionalen Bedarfen entsprechend, gelebt und Berufsbildung als Zukunftsmodell für bestmöglich ausgebildete Fachkräfte neu gedacht werden. Unter dem Motto „Lernen wie ein Azubi – leben wie ein Student“ werden in einem neuen Stadtquartier im Trägerverbund auch Angebote über die berufsspezifische Ausbildung hinaus geschaffen für Kinder, Jugendliche, deren Eltern wie auch für Lehr- und Fachkräfte. Sie laden zum Experimentieren, Lernen und Weiterbilden ein und begeistern für die Arbeitswelt der Zukunft. Von diesem „Campus“, einem integrierten Stadtquartier für berufliche Bildung, profitiert auch das Gewerbe vor Ort, das durch die Belebung nachhaltig mit einer starken Erhöhung der Besucherfrequenz rechnen kann. Ein langfristiger Gewinn für Gastronomie und Einzelhandel, denn zahlreiche jungen Menschen werden an den Standort gebunden.

Das Gesamtkonzept für wird von einem breiten Trägerkonsortium getragen, welches die Umsetzung und die Inbetriebnahme der geplanten Angebote im Rahmen ihrer jeweils bestehenden Zuständigkeiten und Finanzierungsstrukturen in einem gemeinsamen Verbundprojekt tragen werden: Rheinisch-Bergischer Kreis, Kreishandwerkerschaft Bergisches Land in Kooperation mit der Handwerkskammer Köln, Rheinisch-Bergische Wirtschaftsförderungsgesellschaft mbH sowie weitere Partner der kreisweiten „Initiative Zukunft“ im Rheinisch-Bergischen Kreis. Der Kraftakt, der dafür vonnöten ist, kann nur in Verbund mit starken Partnern umgesetzt werden, die hier noch nicht abschließend aufgezählt sind.

Das Kernstück des Konzepts besteht in der perspektivischen Schaffung folgender vernetzter Bildungsangebote:

1. Berufskollegs (Kaufmännischer und gewerblich-technischer Bereich): Die beiden Berufskollegs in Bergisch Gladbach mit ihren Sporthallen und der Mensa sind Lernort für ca. 3.500 Schülerinnen und Schüler aus der gesamten Region. Hier werden u.a. Schulabschlüsse erreicht und Berufsschulunterricht abgehalten. Die derzeit genutzten Schulbauten an der Bensberger Straße sind stark sanierungsbedürftig und bieten kaum Raum für Veränderung. Investitionen in diese Lernorte sind lange nicht vorgenommen worden. Damit die berufliche Ausbildung in den Augen der jungen Nachwuchskräfte und ihrer Eltern als tatsächlich gleichwertig mit der akademischen Ausbildung wahrgenommen werden kann, bedarf es moderner Lernorte nebst einem attraktiven Campus. Eine räumliche Verlagerung der beiden Berufskollegs bietet den Schulen entsprechendes Entwicklungspotenzial. Verantwortlich für Planung und Umsetzung ist der Schulträger der Berufskollegs.

Der Grundflächenbedarf für die Gebäude des Berufskollegs, der Mensa und Sporthallen beträgt ca. 40.000 m².

2. Überregionales Ausbildungszentrum der Kreishandwerkerschaft Bergisches Land:

Die Kreishandwerkerschaft Bergisches Land (KH) ist zuständig für die beiden Kreise Rheinisch-Bergischer Kreis und Oberbergischer Kreis sowie für die Stadt Leverkusen. In diesem Gebiet arbeiten rund 9.800 Handwerksunternehmen mit ca. 51.000 Beschäftigten sowie ca. 3.100 Auszubildende bei einem Jahresumsatz von ca. 5.1 Mrd. Euro, die derzeit in dreizehn Innungen organisiert sind, die die jeweiligen Interessen der Branche vertreten. Zudem betreibt die KH für die Region zwei Berufsbildungszentren an den Standorten Bergisch Gladbach und Burscheid. In diesen Ausbildungseinrichtungen und Übungswerkstätten werden praktische und theoretische Kenntnisse und Fähigkeiten gelehrt, die nicht alle Handwerksbetriebe in gleichem Maße vermitteln können. Hier findet hauptsächlich die sogenannte „überbetriebliche Lehrlingsunterweisung“ statt. Aber auch für ausgebildete Fachkräfte gibt es zahlreiche Fort- und Weiterbildungsmöglichkeiten. Aufgrund des rasanten technologischen und gesellschaftlichen Wandels im Zuge von Digitalisierung und Vernetzung sowie des massiven Fachkräftemangels müssen jedoch nun neue Wege für das Handwerk gegangen werden. Zukünftig wachsen Berufsbilder zudem immer weiter zusammen. Daher müssen sich die jeweiligen Ausbildungszweige einander öffnen, um gemeinsam zukunftsfähig zu sein (z.B. im Elektro- und im Sanitär-, Klima- und Heizungsbereich, aber z.B. auch im KFZ und Elektrobereich usw.). In einem neuen überregionalen Ausbildungszentrum der KH sollen auch neue, berufsübergreifende Lern- und Demonstrations-Cluster aufgebaut werden. Auf dem verkehrsgünstig gelegenen und an den ÖPNV hervorragend angeschlossenen Zanders-Gelände soll ein Neubau entstehen für ein überregionales Berufsbildungszentrum in direkter räumlicher Anbindung an die neuen Berufskollegs. Durch diese räumlichen und fachbezogenen Synergien sollen zukünftig Synergien erreicht werden und Jugendliche aus den Regionen Köln, OBK und Leverkusen und darüber hinaus für eine Ausbildung im Handwerk gewonnen und in diesem Ausbildungszentrum beschult werden.

Der Grundflächenbedarf für das Gebäude des Berufsbildungszentrum beträgt für die Kreishandwerkerschaft Bergisches Land ca. 4.000 m² Fläche.

3. Wohnheim für Auszubildende: Während ein universitärer Campus inzwischen längst auch als Lebensort verstanden wird, der attraktiv gestaltet werden muss, um den Studierenden ein anregendes Lernumfeld zu ermöglichen sowie den Lernerfolg zu steigern, halten sich attraktive Angebote für Auszubildende überall in engen Grenzen. Hierzu zählt auch die Bereitstellung von bezahlbarem Wohnraum und gemeinsamer Freizeiträume. Auszubildende müssen häufig weite Wege zur Ausbildungsstätte bzw. zur Berufsschule zurücklegen. Vor dem Hintergrund des regionale Fachkräftemangels soll daher auf dem Gelände als wichtiger und innovativer Ankerpunkt ein modernes Wohnheim für Auszubildende entstehen, mit dessen Hilfe die Jugendlichen auch aus dem Umfeld an die Region gebunden werden könnten. Entsprechende Angebote gibt es bisher bundesweit nur sehr selten (wie in Fulda und Hamburg), womit das geplante Wohnheim Pioniercharakter hätte.

Die für die Region passende Trägerschaftsform und entsprechende Betreiberstrukturen (wie z.B. über ein Auszubildendenwerk) müssen noch bestimmt werden.

Der Flächenbedarf hierfür beträgt ca. 2.000 m².

4. Starterbaustein „WerkStadt“ als Pioniernutzung: Um eine erste Belebung des Standortes zu erreichen und bereits mittelfristig inhaltliche Angebote für die Zielgruppe Auszubildende auf dem Zanders-Gelände vorhalten zu können, ist durch das anfangs erwähnte Trägerkonsortium die Umsetzung eines innovativen Starterbausteines geplant: Die „WerkStadt“. Hier sollen im Rahmen einer Zwischennutzung in einem bestehenden Gebäude auf dem Gelände folgende Angebote vorgehalten werden: Unter dem Titel „WerkStadt-Proberstationen“ soll ein zdi-MINT-Labor für Kinder und Schüler*innen eingerichtet werden. Für Kinder und Jugendliche wird damit ein neuer außerschulischer Lernort für kreatives, innovatives und lösungsorientiertes Denken mit digitalen Technologien zum Auf- und Ausbau ihrer digitalen Kenntnisse, Fähigkeiten und Fertigkeiten geschaffen. Sie erhalten Einblicke in die digitalisierte Arbeitswelt und können anhand neuester digitaler Technologien ausgebildet und weiterqualifiziert werden. Die Fachklassen der Berufskollegs (Tischler und Metallbauer) sollen hier moderne Lehrräume und Werkstätten vorfinden, in denen sie gemeinsam und branchenübergreifend wichtige Zukunftsfelder bearbeiten können. Zudem sollen hier gezielte Informations- und Netzwerkveranstaltungen sowie Fortbildungen stattfinden. Weitere Angebote sollen den Starterbaustein mittelfristig ergänzen.

Der Flächenbedarf hierfür beträgt ca. 2.000 m².

Diese modularen Bausteine sollen in ihrer Verbindung dazu beitragen, eine innovative Infrastruktur für die duale Ausbildung der Zukunft zu schaffen - um so eine überregionale Anziehungskraft für junge Menschen zu entfalten. Eine solche Infrastruktur muss zentral gemanagt werden, um vielfältige und dauerhafte Angebote für die Zielgruppe Auszubildende zu schaffen. Von wesentlicher Bedeutung aus Sicht der regionalen Wirtschaftsförderung ist dabei die Möglichkeit, die mit diesem Bildungsprojekt geschaffene Infrastruktur auch für andere relevante Zielgruppen, wie z.B. die Betreuung und Begleitung von innovativen und digitalen Startups oder die Umsetzung von Projekten für Unternehmen zur Fachkräftegewinnung und Unternehmensnachfolge zu nutzen und damit eine nachhaltige Auslastung sicherzustellen.

Stadt Bergisch Gladbach
Der Bürgermeister
Federführender Fachbereich
Stabsstelle Projekt Zanders-Areal

Mitteilungsvorlage

Drucksachen-Nr. 0136/2023
öffentlich

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

Tagesordnungspunkt

**Projektfahrplan zur weiteren städtebaulichen Entwicklung des
Projekt Zanders-Areal - Konkretisierung 1. Halbjahr 2023**

Inhalt der Mitteilung:

Im Rahmen der Beratungen und Entscheidungen der Strukturplanung zum Projekt Zanders-Areal im Ausschuss für die Konversion des Zanders-Geländes (AZG) am 15.12.2022 wurde der „Fahrplan“ für die weitere Entwicklung des Projektes Zanders-Areal erläutert, beraten und von den Ausschuss-Mitgliedern zur Kenntnis genommen.

Aufgrund der Größe und der Komplexität des Projektes und des zu erwartenden lang andauernden Entwicklungszeitraumes gliedert sich der Projektfahrplan für die nächsten Jahre (siehe Anlage 1) in fünf Themenblöcke:

Liegenschaftsmanagement

- Verwaltung und Entwicklung von Grundstücksflächen und Gebäuden
- Betreuung des kontrollierten Rückbaus durch den Insolvenzverwalter

Gesamtgelände

- Programmierung des Areals (Nutzungen, Nutzungsverteilung, Nutzungsschwerpunkte)
- Blau-Grüne Strukturen (Gewässer, Freiraumkorridore, Freiflächen)
- Erschließung (u.a. Ver- und Entsorgung, energetisches Konzept, Wassermanagement, Mobilität) - Energie- und eine Wasserstudie in der Erstellung
- Vermarktungs- und Verwertungsstrategie
- Projektsteuerung/ Projektentwicklung

Erster Interventionsraum

- Im ersten Interventionsraum werden die Bausteine des Integrierten Handlungskonzepts 1.0 – insbesondere die Förderbausteine „Gleispark“, „Zanders-Mobiliar“ und Bauprojekt „Zentralwerkstatt“ umgesetzt

Förderung

- Förderbescheid (Antrag 1.1) wird für das Frühjahr 2023 erwartet.
- Vorbereitung des Folgeantrages (1.2)

Beratung und Beteiligung

- Bürgerforum im Frühjahr 2023 (13.05.2023) auf dem Zanders-Gelände
- Projekttag im September
- Expertenworkshops, Fachbeirat

Dem in der Sitzung am 15.12.2022 seitens der Ausschussmitglieder vorgetragenen Wunsch auf Konkretisierung des Projektfahrplans ist die Verwaltung gefolgt und hat für das 1. Halbjahr einen verfeinerten und als Anlage 2 beigefügten Ablaufplan erstellt.

Aufgrund der hohen Komplexität und des terminlichen Abstimmungsbedarfes wurde der für das 1. Halbjahr 2023 erstellte Zeitplan im Entwurf bereits im interfraktionellen Arbeitskreis am 24.10.2022 sowie in der Sondersitzung am 06.02.2023 verteilt und beraten.

Demnach sieht der Projektfahrplan für das 1. Halbjahr 2023 folgende Themen und Projektbausteine zur Behandlung, Beratung und politischen Beschlussfassung vor:

Ausschuss für die Konversion des Zanders-Geländes (ZAG)

In den beiden Ausschusssitzungen am 07.03.2023 und am 16.05.2022 im 1. Halbjahr 2023 stehen bis zu den Sommerferien Beratungen und grundlegende Beschlüsse zu folgenden Themen an:

- Nutzungsverteilung und Nutzungsmix (siehe Vorlage - Drucksachennummer 135/2023)
- Städtebauliches Konzept, Typologie, Höhenentwicklung und bauliche Dichte
- Vermarktungs- und Verwertungsstrategie - Konzeptfindung
- Projektsteuerung – Beschluss Ausschreibungstext
- Blau-grüne Infrastruktur – Vorbereitung Ausschreibung Konzeptvergabe
- Freiraumplanung (öffentliche Freiräume und Freiflächen) – Vorbereitung Ausschreibung Konzeptvergabe Erstellung eines Mobilitätskonzeptes
- Mobilitätskonzept - Vorbereitung Ausschreibung Konzeptvergabe
- Sachstandsmitteilungen zu der in Erstellung befindlichen Energetischen Studie und Wasserstudie

Für das 2. Halbjahr 2023 sind in den Ausschuss-Sitzungen am 07.09.2023 und 16.11.2023 Beratungen und Beschlussfassungen zu folgenden Themen vorgesehen:

- Beschlussfassungen zur Energetischen Studie (Energiegrundkonzept) und zur Wasserstudie
- Vertiefung und Konkretisierung der technischen Infrastrukturen (Ver- und Entsorgung) – Vorbereitung Konzeptvergabe
- Vermarktungs- und Verwertungsstrategie – Beschluss zu Leitlinien
- Projektsteuerung – Ergebnis Auswahlverfahren
- Sachstandsmitteilungen zu den Konzepterstellung „Blau-grüne Infrastruktur“, „Freiraumplanung“ und „Mobilität“
- Förderantrag 1.2 (InHK 1.0)
- Rückbauprozess (Insolvenzverwaltung/ Zanders Abwicklungs-GmbH)

Interfraktioneller Arbeitskreis Zanders-Areal (IAK) – zukünftige Arbeitsweise

Die Ausschuss-Sitzungen sollen zukünftig durch einen interfraktionellen Arbeitskreis vorbereitet werden, in dem auf komplexen Sachverhalten beruhende projektbezogene Verwaltungsvorlagen vorgestellt und deren Inhalte und Beschlussvorschläge erläutert werden.

Die Arbeitskreis-Sitzungen dienen somit zukünftig als Informationsveranstaltung zur Vorbereitung der jeweiligen Ausschuss-Sitzung.

Informationsveranstaltung zur „Energetischen Studie“ und zur „Wasserstudie“

Die Verwaltung schlägt vor, den Termin am 21.06.2023 für den ursprünglich geplanten Arbeitskreis Zanders beizubehalten. An diesem Termin wollen beide Gutachtenbüros Happold und Aquadrat im Rahmen einer Info-Veranstaltung für alle Ausschussmitglieder über die ersten Ergebnisse der „Energetischen Studie“ sowie der „Wasserstudie“ berichten.

Exkursion und Klausurtag

Dem Wunsch der Mitglieder des Arbeitskreises sowie des Zanders-Ausschusses folgend sieht der „Fahrplan“ für das 1. Halbjahr 2023 eine zweitägige Exkursion für alle Ausschussmitglieder vor, auf der mit dem Zanders-Projekt vergleichbare Konversions- und insbesondere Transformationsprojekte angeschaut werden sollen. Abstimmungen zur Terminfindung sowie zur Programmgestaltung finden derzeit statt.

Weiterhin sieht der Fahrplan einen Klausurtag (Sa. 03.06.2023) des Zanders-Ausschusses vor, an dem in einem eintägigen Format Schwerpunktthemen, wie z.B. Vermarktung/ Verwertung, Nutzungsschwerpunkte (u.a. Bildungscampus), öffentliches Invest (Städtebauförderung), Energetisches Konzept (Betreibermodelle) ausführlich beraten werden

können.

Bürgerformate

Darüber hinaus sind in dem Projektfahrplan für 2023 zwei öffentlichkeitswirksame Formate am 13.05.2023 sowie im September 2023 in Form eines Bürgerforums bzw. eines Projekttagess vorgesehn, an denen Bürgerinnen und Bürger sowie weitere Projektinteressierte über den Planungsstand des Konversions- und Transformationsprojektes Zanders-Areal informiert werden und die Möglichkeit erhalten, das Gelände und ausgewählte Gebäude (z.B. die Baudenkmäler) zu besichtigen.

Der Projektfahrplan für das 1. Halbjahr ist der Vorlage als Anlage 2 beigefügt. Der Zeitplan für das 2. Halbjahr wird in der Sitzung des Ausschusses für die Konversion des Zanders-Areals am 16.05.2023 vorgestellt.

Anlagen

1. Projektfahrplan Zanders-Areal – Gesamtübersicht, Stand AZG 15.12.2022
2. Fahrplan Projekt Zanders-Areal 1. Halbjahr 2023

PROJEKTFAHRPLAN Zanders-Areal	2022		2023				2024				2025			
	3. Quartal	4. Quartal	1. Quartal	2. Quartal	3. Quartal	4. Quartal	1. Quartal	2. Quartal	3. Quartal	4. Quartal	1. Quartal	2. Quartal	3. Quartal	4. Quartal
Stand 21. November 2022														
Liegenschaftsmanagement														
Rückbau Anlagen / Rückgabe Gebäude (Zanders Abwicklungs GmbH / Insolvenzverwalter)	[Progress bar]													
Übernahme Gebäude (Sicherung und Bauunterhaltung)	[Progress bar]													
Vermietung (Office-Bereich, Parkplätze, Lager)	[Progress bar] →													
Gesamtgelände														
Nutzungen (Zuweisung von Schwerpunkten / Programmierung)	[Progress bar] →													
Erschließung (Energie, Verkehr/ Mobilität, Ver- und Entsorgung)	Vorbereitende Untersuchungen/ Vorstudien Konzepterstellung Umsetzungsphase →													
Blaue und grüne Strukturen (Wasserthemen, Freiräume, Retentionsflächen)	Vorbereitende Untersuchungen/ Vorstudien Konzepterstellung Umsetzungsphase →													
Bodenuntersuchungen (Projektbezogene teilräumliche Untersuchungen)	[Progress bar] →													
Vermarktungs- und Verwertungsstrategie	Konzepterstellung (Strategie) Anwendungsphase/ Investorenansprache →													
Bau- und Planungsrecht	Baugenehmigungsverfahren Bebauungsplanverfahren (Änderung/ Neuaufstellungen) →													
1. Interventionsraum (InHK 1.0)														
Zanders-Mobiliar (InHK 1.0/ Förderantrag 1.0)	Vorentwurfsplanung Ausführungsplanung Umsetzungsphase →													
Gleispark (InHK 1.0/ Förderantrag 1.0)	Ausführungsplanung Umsetzungsphase →													
Zentralwerkstatt (InHK 1.0/ Förderantrag 1.0)	Machbarkeitsstudie Entwurfsplanung Genehmigungs- und Ausführungsplanung →													
Baudenkmäler + erhaltenswerte Bausubstanz	Bestandsuntersuchung Denkmäler Konzepterstellung Instandsetzung, Erhaltung, Pflege Umsetzungsphase (Privatinvest) →													
Nutzungen - Machbarkeitsstudien (Halle 1B, Staplerwerkstatt, RZL-Halle, Forum, F+E)	Machbarkeitsstudien Sanierungskonzepte/ Investorenansprache Umsetzungsphase (Privatinvest) →													
Städtebauliche Testentwürfe (z.B. Office-Bereich, westl. Hauptstraße/ FAMA)	Vorb. Untersuchungen (Erweiterung, Neubau) Städtebaulicher Vorentwurf (Bebauung und Nutzung)													
Keimzelle (Museum, Bleicherei, Holländersaal)	Grundlagenermittlung Verwertungs- und Vermarktungsstrategie / Konzeptvergabe Umsetzungsphase (Privatinvest) →													
Altstadt (Kalander-, Sortiersaal, Lagerhaus)	Vorbereitung Konzeptvergabe Konzepterstellung Umsetzungsphase (Privatinvest) →													
Office-Bereich (Einzelobjekte VEWA 1 bis VEWA 5)	Vorbereitende Untersuchungen Investorenauswahlverfahren Umsetzungsphase (Privatinvest) →													
Förderung														
Förderantrag (Städtebauförderung)	1.1 Fördermittelbescheid 1.2 Fördermittelbescheid 2.0 (Grundförderantrag) Fördermittelbescheid													
Integriertes Handlungskonzept (InHK)	InHK 1.0 Erstellung InHK 2.0													
Regionale 2025	A-Stempel →													
Beratung + Beteiligung														
Bürgerschaft (Beteiligung / Öffentlichkeitsarbeit)	Führungen, Informationen, Beteiligungsformate Bürgerforum Projekttag Bürgerforum Projekttag Bürgerforum Projekttag →													
Politik (Arbeitskreis / Zanders-Ausschuss)	Sitzung													
Projektbeirat	Vorbereitung/ Einrichtung Projektbeirat Sitzung													

Projekt Zanders-Areal Termine / Projektfahrplan 2023				Stand 10.02.2023	
Termine / Projektfahrplan 1. Halbjahr 2023					
Datum	Gremium / Veranstaltung		Thema	Art der Behandlung	Bemerkung
DI	24.01.2023	Interfraktioneller Arbeitskreis (IAK)	Verwertungs- und Vermarktungsstrategie	Information/ Brainstorming Arbeitsthema	erledigt
MO	06.02.2023	Interfraktioneller Arbeitskreis (Info)	Abstimmung/ Vorbereitung Zanders-Ausschuss (AZG) 07.03.2023	Vorlage "Nutzungen" und Vorlage "Fahrplan 1. JH 2023"	erledigt
DI	07.03.2023	Zanders-Ausschuss (AZG)	Nutzungsverteilung und Nutzungsmix	Beschlussvorlage	
			Konkretisierung Projektfahrplan 1. Halbjahr 2023	Mitteilungsvorlage	
FR	21.04.2023	1. Tag	Exkursion "Städtebauliche Projekte"	Besichtigung von vergleichbaren Projekten (Transformation / Nutzungsmischung / urbane Quartiere)	in Abstimmung
SA	22.04.2023	2. Tag	Exkursion "Städtebauliche Projekte"	Besichtigung von vergleichbaren Projekten (Transformation / Nutzungsmischung / urbane Quartiere)	in Abstimmung
MI	26.04.2023	Intern	POLIS - Fachmesse für Stadtentwicklung und Projektentwicklung	Besuch/ Projektvorstellung Ministerin Ina Scharrenbach	
DO	27.04.2023	Intern	POLIS - Fachmesse für Stadtentwicklung und Projektentwicklung	Ausstellung / Präsentation	
FR	28.04.2023		Lenkungsausschuss Regionale 2025	Zustimmung/ Vergabe A-Stempel (Projektqualifizierung)	Entscheidung
SA	13.05.2023		Bürgerforum - Zanders-Areal	Tag der Städtebauförderung Präsentation Maßnahmen 1. Interventionsraum (Gleispark, Zanders-Mobiliar, Zentralwerkstatt) / Bespielen der Gleispark-Fläche Vorstellung und Information Strukturplanung/ Strukturatlas sowie "Nutzungskonzept" ggfls. Übergabe A-Stempel durch Regionale 2025-Agentur (Vorsitz Lenkungsausschuss) / Bauministerium NRW	
DI	02.05.2023	Interfraktioneller Arbeitskreis (Info)	Vorbereitung Zanders-Ausschuss (AZG) am 16.05.2023	Vorlage "Städtebauliches Konzept" / Projektsteuerung / Vermarktung	NEU
DI	16.05.2023	Zanders-Ausschuss (AZG)	Städtebauliches Konzept (Typologie, Höhenentwicklung, bauliche Dichte)	Beschlussvorlage	
			Projektsteuerung (Unterstützung PG) - Ausschreibungstext	Beschlussvorlage	
			Vermarktungs- und Verwertungsstrategie - Konzeptfindung	Beratung	
			Blau-grüne Infrastruktur - Freiraumkonzept - Ausschreibungstext	Beratung	
			Mobilitätskonzept - Ausschreibungstext	Beratung	
SA	03.06.2023	Klausurtag des Zanders-Ausschusses	mögliche Themen: Re-Use - Kreislaufwirtschaft / Unterstützung Projektsteuerung/	Projektentwicklung-Vermarktungs- und Verwertungsstrategie	in Abstimmung
MI	21.06.2023	Interfraktioneller Arbeitskreis (Info)	Energetische Studie - Erstellung Energiegrundkonzept Wasserstudie (Regenwasser, Gewässer, Grundwasser, Schmutzwasser)	Sachstandsbericht - erste Ergebnisse (Gutachter) Sachstandsbericht - erste Ergebnisse (Gutachter)	
SOMMERFERIEN (22.06.2023 bis 04.08.2023)					
??	08.2023	Interfraktioneller Arbeitskreis (IAK)	Vorbereitung Zanders-Ausschuss (AZG) am 07.09.2023	Informationsveranstaltung	NEU
DO	07.09.2023	Zanders-Ausschuss (AZG)	Energetische Studie - Erstellung Energiegrundkonzept	Beschlussvorlage	
			Wasserstudie (Regenwasser, Gewässer, Grundwasser, Schmutzwasser)	Beschlussvorlage	
			Verwertungs- und Vermarktungsstrategie - Rahmen und Leitlinien	Beschlussvorlage	
			Projektsteuerung (Unterstützung PG)	Beschlussvorlage	
			Konzeptvergabe (Blau-grüne Infrastruktur, Freiraumplanung, Mobilität)	Sachstand Beauftragung	
			Förderantrag 1.2	Sachstand Beauftragung	
			Rückbauprozess	Mitteilungsvorlage	

Stadt Bergisch Gladbach
Der Bürgermeister
 Federführender Fachbereich
 Stabsstelle Projekt Zanders-Areal

Beschlussvorlage

Drucksachen-Nr. 0114/2023
öffentlich

Gremium	Sitzungsdatum	Art der Behandlung
Ausschuss für die Konversion des Zanders-Geländes	07.03.2023	Beratung
Ausschuss für Finanzen, Beteiligungen und Liegenschaften	22.03.2023	Beratung
Rat der Stadt Bergisch Gladbach	28.03.2023	Entscheidung

Tagesordnungspunkt

Haushaltsplanberatungen der Produktgruppe 09.015 für das Haushaltsjahr 2023

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss für die Konversion des Zanders-Geländes empfiehlt, den Haushaltsplan der Produktgruppe 09.015 mit den Produkten 09.015.1 (Planung) und 09.015.2 (Liegenschaftsmanagement) der Stabsstelle BM 1 - Projekt Zanders-Areal in der vorgestellten Entwurfsfassung zu beschließen.

Sachdarstellung/ Begründung:

Produktgruppe:	09.015.1	Planung Zanders-Areal
Produkt:	09.015.2	Liegenschaftsverwaltung Zanders-Areal
Fundstellen:	Haushaltsplanentwurf Seite 309 ff.	

1. Konsumtiver Bereich

1.1. Allgemeine Erläuterungen zum Haushaltsplanentwurf

Es sind keine weiteren Angaben erforderlich.

1.2 Erläuterungen zu den Änderungen

Es sind keine Änderungen erfolgt.

2. Investiver Bereich

2.1 Allgemeine Erläuterungen zum Haushaltsplanentwurf

Es sind keine weiteren Angaben erforderlich.

2.2 Erläuterungen zur Änderungsliste Investitionen

Es sind keine Änderungen erfolgt.

Absender
Stabsstelle Projekt
Zanders-Areal

Drucksachen-Nr.

0143/2023

nicht öffentlich

Antrag

der FDP-Fraktion

zur Sitzung:
Ausschuss für die Konversion des Zanders-Geländes am 07.03.2023

Tagesordnungspunkt

Antrag der FDP-Fraktion vom 12.02.2023 (eingegangen am 14.02.2023): Mehr Tempo durch externe Projektentwickler und professionelle Vermarktung bei der Konversion des Zanders-Geländes

Inhalt:

Mit dem dieser Vorlage als Anlage beigefügten Schreiben vom 12.02.2023 beantragt die FDP-Fraktion, die Verwaltung zu beauftragen:

1. ein externes Projektmanagement für die organisatorische, rechtliche und wirtschaftliche Konversion des Zanders-Geländes zu implementieren
2. eine professionelle Vermarktung durch externe Dienstleister zu kontrahieren.

Stellungnahme der Verwaltung:

Zu 1.:

Die Konversion und Transformation des Zanders-Areals ist eine große Herausforderung und Chance für die Stadt Bergisch Gladbach zugleich. Die Anforderungen an dieses vielschichtige und komplexe Projekt sind gewaltig. Daher wurde entschieden, dieses Projekt in Form einer Stabstelle interdisziplinär zu bearbeiten und organisatorisch direkt dem Bürgermeister zuzuordnen. Um den Herausforderungen gerecht zu werden und das Projekt zielgerichtet und effizient zu steuern, sind Erfahrungen von Dienstleistern mit Großprojekten im Bereich der Immobilienprojektentwicklung unabdingbar.

Eine solche Dienstleitung soll beauftragt werden. Dafür gilt es, die Aufgaben des Dienstleiters hinreichend konkret zu beschreiben, um eine geeignete externe Projektsteuerung bzw. ein geeignetes externes Projektmanagement zu finden und zu beauftragen.

Im Projektfahrplan für das Jahr 2023, der Gegenstand der Ausschusssitzung am 07.03.2023 ist (Vorlage Drucksachenummer 0136/2023), ist die Vorgehensweise bezüglich der Auswahl und Vergabe einer externen Projektsteuerung als Unterstützung der Projektgruppe Zanders-Areal bereits abgebildet. Behandelt werden soll das Thema in der kommenden Ausschusssitzung am 16.05.2023, um den Auftragsumfang zu definieren.

Zu 2.:

Die Strategie der Verwertung und Vermarktung der 36 ha großen Fläche bildet ein Fundament zur Projektentwicklung des Zanders-Areals.

In der Diskussion stand, wann der richtige Zeitpunkt für eine Beschäftigung und Auseinandersetzung mit dem Thema „Vermarktung/ Verwertung“ sei. Die drei wichtigsten für das Jahr 2023 anstehenden Themenfelder sind die Bereiche „Nutzungsverteilung und Nutzungsmix“, „Infrastruktur“ und „Vermarktungsstrategie“. Grundsätzlich sind diese drei Themenfelder in dieser Reihenfolge zu bearbeiten, was jedoch nur bedingt möglich ist, da sich zum Teil wechselseitige Auswirkungen ergeben und diese sich teilweise gegenseitig bedingen. Daher werden diese Themen nicht linear, sondern in einem iterativen Prozess zum Teil parallel bearbeitet.

In der letzten Sitzung des interfraktionellen Arbeitskreises am 24.01.2023 war das Thema der „Verwertungs- und Vermarktungsstrategie“ Schwerpunktthema. Bei den Teilnehmenden herrschte weitgehende Einigkeit darüber, dass es Aufgabe und Ziel sei, kurzfristig Leitplanken für das Projekt zu definieren und weichenstellende politische Grundsatzentscheidungen – ebenso für das Thema „Verwertung/ Vermarktung von Grundstücken“ - zu treffen.

Grundsätze für die Vergabe von Grundstücken gilt es in den nächsten Monaten weiter zu diskutieren und zur Beschlussreife zu bringen. Im Projektfahrplan für das Jahr 2023 ist eine Behandlung des Themas für die kommenden Ausschusssitzungen am 16.05.2023 sowie am 07.09.2023 vorgesehen.

Die Verwertung und Vermarktung eines so großen Areals stellt eine besondere Herausforderung für die Stadt Bergisch Gladbach dar. Daher ist es richtig und zweckmäßig, sich professionell und passgenau extern unterstützen zu lassen. Gegenstand der Vorlage für eine der nächsten Sitzungen wird daher auch sein, an welchen konkreten Stellen die Verwaltung es für sinnvoll und notwendig erachtet, externe Dienstleister zur Unterstützung bei der Vermarktung hinzuzuziehen.

FDP – Stephan Winkelmann - Konrad-Adenauer-Platz 1 - 51465 BGL

Herrn
Christian Buchen
Vorsitzender des Ausschusses für die
Konversion des Zanders-Geländes
(AZG) der Stadt Bergisch Gladbach

Stephan Winkelmann

**Sachkundiger Bürger
FDP Fraktion im Rat der Stadt
Bergisch Gladbach
Mitglied des AZG**

stephan.winkelmann@fdp-bergischgladbach.de
www.fdp-bergischgladbach.de

FDP Fraktion
Im Rat der Stadt Bergisch Gladbach
Rathaus, Zimmer 14
Rathaus Konrad-Adenauer-Platz
51465 Bergisch Gladbach

Telefon: 0 22 02 / 14 23 14
Telefax: 0 22 02 / 14 23 14

Bergisch Gladbach, den 12.02.2023

Antrag

Mehr Tempo durch externe Projektentwickler und professionelle Vermarktung bei der Konversion des Zanders Geländes

Sehr geehrter Herr Buchen,
die FDP beantragt im Zusammenhang mit der Konversion des Zanders-Geländes der Ausschuss möge beschließen, die Verwaltung zu beauftragen:

1. ein externes Projektmanagement für die organisatorische, rechtliche und wirtschaftliche Konversion des Zanders-Geländes zu implementieren
2. eine professionelle Vermarktung durch externe Dienstleister zu kontrahieren.

Wichtig ist, dass die beauftragten Dienstleister entsprechende Erfahrung im Umgang mit Projekten solcher Größe und Besonderheiten nachweisen können.

Mit der Aufteilung des Projektes in Unterprojekte, welche parallel entwickelt werden können, soll eine zeitliche Optimierung angestrebt werden. (Z.B. durch die Abtrennung von Randgebieten zur kurzfristigen Wohnraumentwicklung).

Begründung:

Das 36 ha große Gelände im Herzen unserer Stadt gibt uns die einmalige Möglichkeit für die Bürger unserer Stadt etwas einzigartiges, mit der Strahlkraft über die Grenzen von Bergisch Gladbach hinaus, zu schaffen.

Ein Projekt dieser Größenordnung und Tragweite muss zwingend mit ausreichenden Kapazitäten bei der Projektleitung und Expertise mit entsprechender Erfahrung begleitet werden. Die Kapazitäten innerhalb der Verwaltung sind begrenzt, die Größenordnung des Projektes für alle Beteiligten ohne Vergleich.

Im Hinblick auf die aktuelle und mittelfristige Haushaltssituation der Stadt Bergisch Gladbach ist für uns ist die Kalkulation und der permanente Nachweis der langfristigen Wirtschaftlichkeit der einzelnen Projektschritte zwingend erforderlich. D.h. die Wirtschaftlichkeit ist mit konkreten Nutzungsszenarien und dem zu erwartenden Investorenengagement darzustellen.

Mit freundlichen Grüßen



Stephan Winkelmann



Jörg Krell

