

# Sitzungsunterlagen

Sitzung des Ausschusses für die  
Konversion des Zanders-Geländes  
16.05.2023



# Inhaltsverzeichnis

Sitzungsdokumente	
Einladung	5
Vorlagendokumente	
TOP Ö 5 Positionspapier des Seniorenbeirats zum Zanders-Areal	
Mitteilungsvorlage 0085/2023	7
Konversion_Zanders_Positionspapier 0085/2023	9
TOP Ö 6 Städtebauliche Konzeption	
Mitteilungsvorlage 0280/2023	11
TOP Ö 7 Vergabe von Grundstücken auf dem Zanders-Areal – Informationsgrundlagen zur Entwicklung einer Strategie	
Mitteilungsvorlage 0255/2023	21
TOP Ö 8 Projektsteuerung	
Mitteilungsvorlage 0282/2023	31
Anlage 1_Projektsteuerung_nbs 0282/2023	35
TOP Ö 9.1 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 0286/2023	37
Anlage 1 0286/2023	39
TOP Ö 10.1 Anfrage Grüne und SPD zu Zanders/Mobilität	
Anfrage 0180/2023	41
Anlage 1 GemeinsameAnfrageMobiKZanders07032023 0180/2023	45



# Stadt Bergisch Gladbach

Datum

**26.04.2023**

Ausschussbetreuender Fachbereich

**Stabsstelle Projekt Zanders-Areal**

Sachbearbeitung

Katrin Klaes

Telefon-Nr.

**02202-141220**

Tag und Beginn der Sitzung

**Dienstag, 16.05.2023, 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](#)

## 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 **Positionspapier des Seniorenbeirats zum Zanders-Areal  
Vorlage: 0085/2023**
- 6 **Städtebauliche Konzeption  
Vorlage: 0280/2023**
- 7 **Vergabe von Grundstücken auf dem Zanders-Areal – Informationsgrundlagen zur Entwicklung einer Strategie  
Vorlage: 0255/2023**

- 8 **Projektsteuerung**  
**Vorlage: 0282/2023**
  
- 9 **Anträge der Fraktionen**
  
- 9.1 **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: 0286/2023**
  
- 10 **Anfragen der Ausschussmitglieder**
  
- 10.1 **Gemeinsame Anfrage der Fraktion Bündnis 90/DIE GRÜNEN und der SPD Fraktion vom 07.03.2023 zum Thema Zanders / Mobilität**  
**Vorlage: 0180/2023**
  
- N Nicht öffentlicher Teil**
  
- 1 **Genehmigung der Niederschrift der vergangenen Sitzung - nicht öffentlicher Teil**
  
- 2 **Mitteilungen des Ausschussvorsitzenden**
  
- 3 **Mitteilungen des Bürgermeisters**
  
- 4 **Anträge der Fraktionen**
  
- 5 **Anfragen der Ausschussmitglieder**

gez. Christian Buchen  
Vorsitzender

**Stadt Bergisch Gladbach**  
**Der Bürgermeister**  
 Federführender Fachbereich  
**Jugend und Soziales**

## Mitteilungsvorlage

Drucksachen-Nr. 0085/2023  
**öffentlich**

Gremium	Sitzungsdatum	Art der Behandlung
Ausschuss für Soziales, Wohnungswesen, Demografie und Gleichstellung von Frau und Mann	27.04.2023	zur Kenntnis
Ausschuss für die Konversion des Zanders-Geländes	16.05.2023	zur Kenntnis

### Tagesordnungspunkt

### Positionspapier zum Zandersareal

#### Kurzzusammenfassung:

#### Kurzbegründung:

Der Seniorenbeirat hat sich in einem Arbeitskreis mit den aktuellen Planungen für die Konversion des Zanders-Geländes befasst und die aus seiner Sicht relevanten Aspekte für eine Seniorenfreundliche- und gerechte Gestaltung des Areals zusammengefasst.

#### Risikobewertung:

Keine

#### Finanzielle Auswirkungen:

	keine Auswirkungen:	Mehrerträge:		Mehraufwendungen:	
		lfd. Jahr	Folgejahre	lfd. Jahr	Folgejahre
<b>konsumtiv:</b>	X				
<b>investiv:</b>	X				
<b>planmäßig:</b>	X				
<b>außerplanmäßig:</b>	X				

#### Weitere notwendige Erläuterungen:

(...)

## **Inhalt der Mitteilung:**

In seiner Sitzung am 14.09.2022 hat der Seniorenbeirat den Beschluss gefasst, einen Arbeitskreis zum Thema „Konversion Zanders-Gelände“ zu gründen.

Im November und Dezember 2022 haben die Mitglieder dieses Arbeitskreises ein Positionspapier mit spezifischen Belangen für die Gestaltung einer Seniorenfreundlichen- und gerechten Gestaltung des Areals erarbeitet.

In seiner Sitzung am 25.01.2023 hat der Seniorenbeirat den Beschluss gefasst, das Positionspapier den involvierten Ausschüssen zur Kenntnis vorzulegen.

## Konversion des Zanders Geländes

Der Seniorenbeirat hat sich mit den Planungen für das Zanders-Gelände befasst und die Punkte diskutiert, die für die Senioren unserer Stadt von Interesse und Bedeutung erscheinen. Grundsätzlich nehmen wir zur Kenntnis, dass ein Strukturplan beschlossen wurde, der ein urbanes Konzept für dieses Gelände vorsieht mit Wohnbereichen und Gewerbeflächen. Es soll eine Stadt in der Stadt entstehen.

Punkte, die Senioren als besonders wichtig erachten, sind:

1. Bei der Wohnraumplanung sollten besonders „Altenwohnungen“ (barrierefrei) berücksichtigt werden. Auch der Anteil der Sozialwohnungen (Wohnberechtigung) für diesen Bevölkerungsanteil (Rentner) sollte angemessen sein.
2. Diese Wohnbereiche sollten zentral liegen (Quartierswohnungen) verbunden mit Begegnungsstätten und Sozialstationen in der Nähe.
3. Ärzte mehrerer Fachrichtungen und Apotheke sollten eingeplant werden.
4. Zur Verkehrsplanung sollte eine ÖPNV-Haltestelle die zentrale Verbindung in die Stadtmitte und in die Vororte gewährleisten.
5. Der übrige Verkehr sollte klar in Fußgänger-, Radfahrer- und Pkw-Verkehr getrennt sein wobei sicher eine Verlagerung der Parkplätze an die Ränder des Zentrums zu begrüßen ist. Allerdings sind viele Senioren wegen körperlicher Einschränkungen darauf angewiesen, an der Haustür abgeholt zu werden oder bis zum Arzt, zur Apotheke fahren zu können (s. z.B. on-demand-Verkehrs Konzepte).
6. Zur Gestaltung des Geländes sollten in den Grünanlagen ausreichend Bänke mit Lehnen aufgestellt werden, die zentral erreichbar sind.
7. Zu begrüßen wäre ein Gebäude mit einem Raum für Senioren mit Mehrfachnutzung als Erzählkaffee, IT-Kurse, Tanzkaffee usw..
8. Auch der Wunsch nach einer bewirtschafteten öffentlichen Toilette wurde vielfach geäußert.

Hinsichtlich der Planungen für den Planungsbereich am Gleisanschluss (Driescher Kreisel) wünschen die Senioren eine frühzeitige Beteiligung an den Planungen, da eventuell schon Räume mit Mehrfachnutzung eingeplant werden können und eine Verbindung zum Zentrum hergestellt werden kann.

Diese Überlegungen gehen an den Ausschuss für die Konversion des Zanders Geländes.

Seniorenbeirat der Stadt Bergisch Gladbach

Gez. Dr. Gabriele Rieband  
Vorsitzende

Gez. Martin Derda  
stv. Vorsitzender



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

## Mitteilungsvorlage

Drucksachen-Nr. 0280/2023  
**öffentlich**

Gremium	Sitzungsdatum	Art der Behandlung
Ausschuss für die Konversion des Zanders-Geländes	16.05.2023	zur Kenntnis

### Tagesordnungspunkt

### Städtebauliche Konzeption

#### Inhalt der Mitteilung:

##### 1. Einleitung

Der Ausschuss für die Konversion des Zanders-Geländes (AZG) hat in seiner Sitzung am 07.03.2023 unter dem Tagesordnungspunkt „Nutzungsverteilung und Nutzungsmix auf dem Zanders-Areal“ (Drucks.-Nr. 0135/2023) einige im Hinblick auf den weiteren Planungsprozess und das Thema „Nutzungen“ bedeutende Beschlüsse gefasst, die im Folgenden sinngemäß zusammengefasst und in den Kontext ihrer Genese gestellt werden sollen:

- Der Entwicklung eines gemischt genutzten Stadtquartiers auf dem Zanders-Gelände wird das Leitbild eines „urbanen Gebietes“ zugrunde gelegt.
- Nach einer über das Jahr 2022 angelegte und in mehreren Arbeitskreissitzungen vertieften Diskussion über die künftige Nutzungsmischung in dem geplanten Stadtquartier war im Vorfeld der Ausschusssitzung ein interfraktioneller Änderungsantrag zu dem o.g. Tagesordnungspunkt eingereicht worden. In diesem Antrag hatte sich eine große Mehrheit der Ratsfraktionen für Zielgrößen von 2.900 neuen Einwohner\*innen (plus 230 EW in zwei höheren Solitärgebäuden) und 2.900 neuen Arbeitsplätzen auf dem Zanders-Areal ausgesprochen. Die Verwaltung hatte in ihrer Vorlage 3.500 Einwohner\*innen und 2.200 Arbeitsplätze vorgeschlagen. Der Beschluss wurde einstimmig gefasst.  
 Ziel des gemeinsamen Antrages war es, den weiteren Planungsprozess und die Entwicklung des Areals auch weiterhin auf eine breite politische Basis zu stellen.

- Der Ausschuss beauftragt die Projektgruppe Zanders-Areal mit der Erarbeitung einer blockbezogenen Nutzungsverteilung gemäß der o.g. Zielgrößen sowie der Erstellung einer städtebaulichen Konzeption für das Gesamtgelände.

## **2. Definition und Ziel einer städtebaulichen Konzeption**

Zu Beginn des Prozesses zur Überplanung des Zanders-Areals wurde schnell deutlich, dass es im Sinne einer nachhaltigen, zukunftsweisenden und aus dem Bestand heraus orientierten Konversion und des daraus resultierenden lang anhaltenden Transformationszeitraumes nicht zielführend wäre, eine detaillierte städtebauliche Masterplanung über das Plangebiet zu legen, um nicht bereits zu einem frühen Zeitpunkt (zu) viele Vorfestlegungen zu treffen und so einen Endzustand zu definieren. Ein solcher Plan wäre bei der aktuellen Dynamik von wirtschaftlichen (Zinsen, Baukosten, Ressourcenknappheit) sowie klimatischen und politischen Entwicklungen (alternative Energien) schon in kürzester Zeit überholt und überarbeitungsbedürftig.

Das Projekt Zanders-Areal hat jedoch mittlerweile einen Stand erreicht, der über die Strukturplanung und die in deren Zusammenhang erstellte Zukunftsvision („Der Traum“) hinaus einer Konkretisierung und Projektion der städtebaulichen Zielvorstellungen für Teilräume sowie für das gesamte Gelände bedarf. Diese städtebauliche Konzeption soll nicht die Detailschärfe einer vornehmlich für den *Neubau* von Stadtquartieren geeigneten Masterplanung aufweisen, ist aber in vielerlei Hinsicht als Grundlage für die nächsten Schritte im weiteren Planungsprozess erforderlich.

Für den Begriff der „*Städtebaulichen Konzeption*“ gibt es keine Legaldefinition. Er wurde bewusst gewählt mit dem Ziel, das Planungsinstrument – ähnlich der Strukturplanung – speziell auf das Projekt Zanders-Areal und die hier maßgeblichen Erfordernisse zuschneiden zu können. In diesem Sinne beschreibt die städtebauliche Konzeption für das Zanders-Gelände die wesentlichen Zielsetzungen und Qualitäten der Entwicklung eines Stadtquartiers als Grundlage für die Realisierung von zukünftigen Baumaßnahmen. Das Konzept wird in Text und Bild Qualifizierungs- und Qualitätsstandards enthalten, die für die Entwicklung des Areals maßgeblich sein sollen.

Im Rahmen der Konzepterstellung sollen insbesondere folgende städtebauliche Aspekte zu berücksichtigen und beispielhafte Umsetzungsvorschläge einfließen:

- Programmierung des Geländes – Nutzungszuweisung, Nutzungsverteilung/ Nutzungsmix
- Gebäudetypologien für Wohnen und Arbeiten
- Höhenentwicklung und bauliche Dichte
- Bewertungen zum Erhalt des Gebäude- und Baumbestands
- Nutzungsvorschläge für den Bestand, mögliche Zwischennutzungen
- Städtebauliche und verkehrliche Einbindung des Gebiets in die umgebende Verkehrsinfrastruktur
- Umgang mit ruhendem Verkehr / Parkraumkonzept
- Grundstücksgößen und –zuschnitte

- Qualitäten des öffentlichen Raumes, insbesondere der Straßen und Plätze

Die städtebauliche Konzeption dient in der Folge u.a. als Grundlage für

- eine Kostenkalkulation sowie für die Erstellung einer Kosten- und Finanzierungsübersicht (KoFi)
- die Städtebauförderung im Rahmen der Regionale 2025 („Impulsquartier“) sowie künftige Förderanträge (Integriertes Handlungskonzept Gesamtareal/ Teilbereiche) sowie der Erstellung einer KuF (Kosten- und Finanzierungsübersicht)
- der Vermarktung und Verwertung von Teilflächen auf der Basis von Leitlinien zur Vergabe von Gebäuden und Grundstücken / Konzeptvergaben sowie
- für die Umsetzung von Teilprojekten

### 3. Der Weg zu einer städtebaulichen Konzeption

Die im Sommer 2022 beschlossene Strukturplanung bietet ein starkes Fundament für die Entwicklung einer städtebaulichen Konzeption für das Zanders-Areal. Sie benennt Leitlinien und Prämissen für die darauf aufsetzende Planung, u.a.

- Ableitung strukturgebender Elemente aus dem Bestand: Denkmäler, Strunde(öffnung), orthogonaler Grundriss der Papierfabrik
- Erhaltung von Denkmälern, historischen und anderen Gebäuden bzw. Strukturen, soweit dies wirtschaftlich vertretbar ist „Die Stadt ist schon da“
- Planung und Umsetzung „aus dem Bestand“ heraus entwickelnd
- Wiederverwendung von Materialien und Rohstoffen/ Kreislaufwirtschaft
- Co<sup>2</sup>-Neutralität und innovatives Energiekonzept (nichtfossiles Zeitalter)

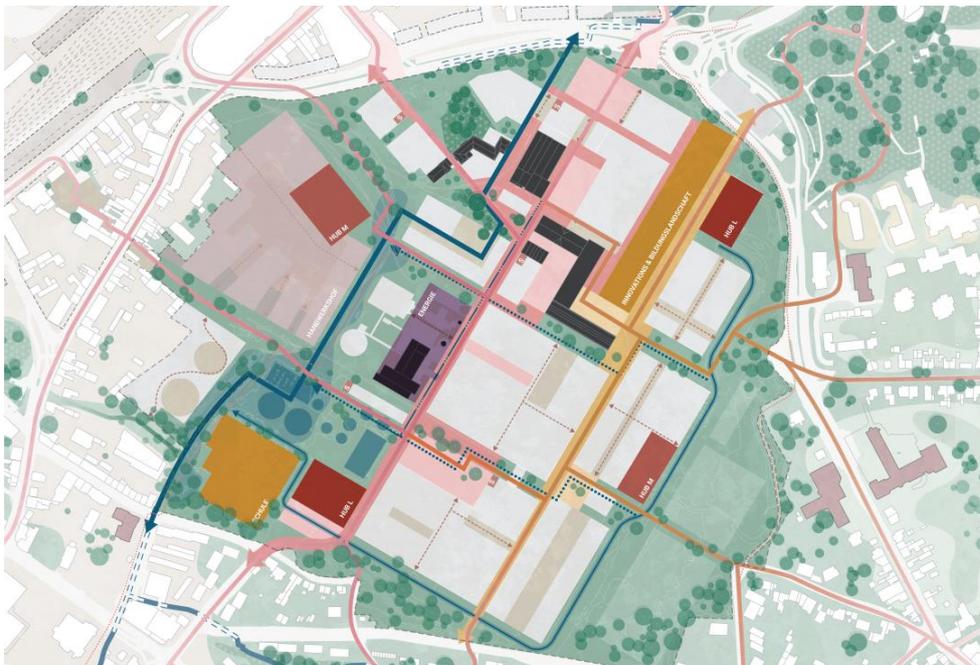


Abbildung 1 Strukturplan



Abbildung 2 Einschätzung der Wiederverwendungspotenziale von Gebäuden, März 2022

Aufbauend auf der Strukturplanung wird sich die Projektgruppe über drei Themenfelder („Blickwinkel“) der Entwicklung einer städtebaulichen Konzeption annähern. Dabei geht es zum einen um die Erstellung und Zusammenführung der verschiedenen Fachplanungen (technische Infrastruktur, Nutzungskonzept, Erschließung/ Mobilität, Gewässer- und Freiraumplanung) und zum anderen um die Identifizierung von Kenndaten für die verschiedenen Entwicklungsfelder (Steckbriefe - Bebaubarkeit/ Art und Maß der baulichen Nutzung/ Nutzungsmischung/ Potenzialanalyse). Als Synthese aus diesen beiden Themenbereichen soll eine Zukunftsperspektive in Form eines städtebaulichen Entwurfes für das neue Stadtquartier – als drittes Themenfeld – erstellt und abgebildet werden.

### Themenfeld 1 - Qualifizierung strukturgebender, nicht bebaubarer Freiflächen und -räume

Als Basis für die Erstellung einer städtebaulichen Konzeption werden derzeit auf unterschiedlichen Ebenen – aufbauend auf die vorhandene Strukturplanung – Untersuchungen, Fachplanungen und städtebauliche Planungen für das Gesamtareal sowie für einzelne Teilbereiche zusammengetragen, projektiert und durchgeführt:

- Energetische Studie und Wasserstudie: Vertiefung und Konkretisierung der technischen Infrastrukturen (Ver- und Entsorgung)  
– Konzeptvergabe und Konzepterstellung
- Mobilitätskonzept: Umgang mit zusätzlichem Verkehrsaufkommen, Anforderungen an Verkehrsstrukturen im Gebiet, Anbindung an die äußere Erschließung, Straßenquerschnitte, Planung von Mobility-Hubs etc.  
– Ausschreibung Konzeptvergabe und Konzepterstellung
- blau-grüne Infrastruktur / Freiraumplanung: öffentliche und private Freiflächen, Strundeöffnung, Schwammstadt etc.

## – Ausschreibung Konzeptvergabe und Konzepterstellung

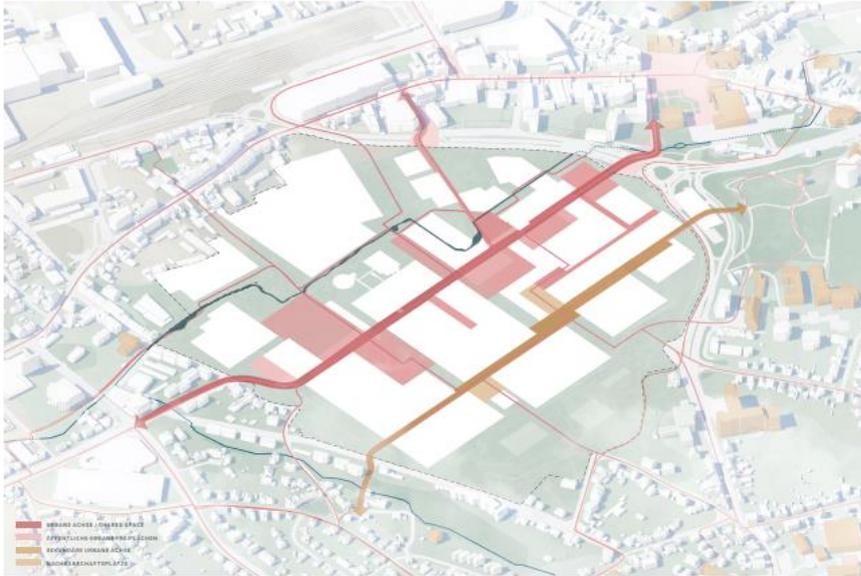


Abbildung 3 Strukturplan, Themenlayer Straßen, Wege, Plätze

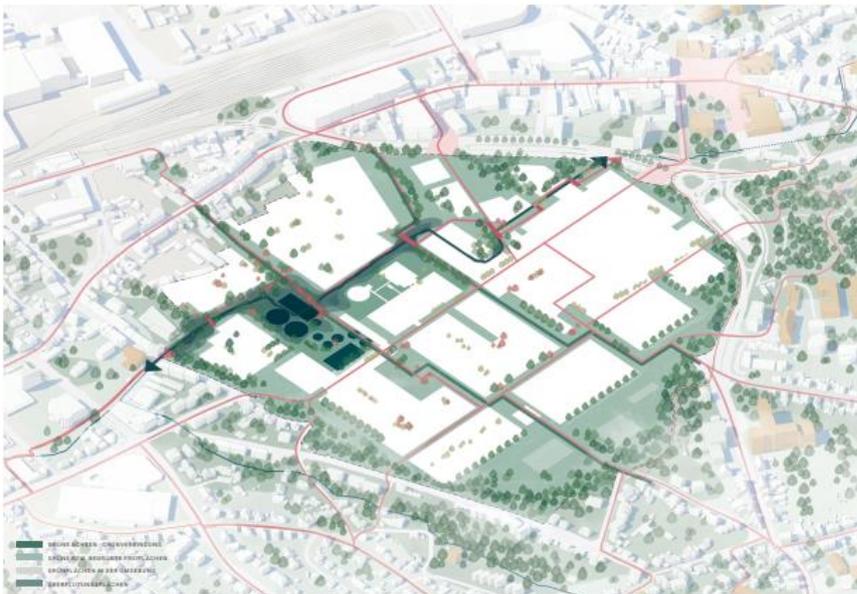


Abbildung 4 Strukturplan, Themenlayer Blau-grüne Infrastruktur

### Themenfeld 2 - Qualifizierung der Entwicklungsfelder

Nachdem im AZG am 07.03.2023 ein richtungsweisender Beschluss zum Nutzungsverhältnis Wohnen – Gewerbe gefasst wurde, gilt es nun, die ebenfalls bereits seit einigen Monaten diskutierte Verteilung der Nutzungen auf dem Gelände zu konkretisieren und auf die einzelnen Entwicklungsfelder herunterzubrechen. Die Grundlagen für eine block- bzw. entwicklungsfeldweise Betrachtung bilden das beschlossene Nutzungsverhältnis Wohnen – Gewerbe und der Plan „Nutzungsschwerpunkte“, der ebenfalls Gegenstand der AZG-Sitzung am 07.03.2023 war. An dieser Stelle sei noch einmal darauf hingewiesen, dass es sich durchweg um gemischt genutzte Bereiche handelt, die jedoch unterschiedliche Nutzungsschwerpunkte aufweisen sollen.



wicklungsfeldern im Anschluss für das Gesamtgelände Grafiken erstellt werden, die die räumliche / blockweise Verteilung einzelner städtebaulicher Kriterien – wie z.B. Typologie, Höhenentwicklung und bauliche Dichte – darstellen:



Abbildung 7  
Beispielhafte Verteilung der baulichen Dichte

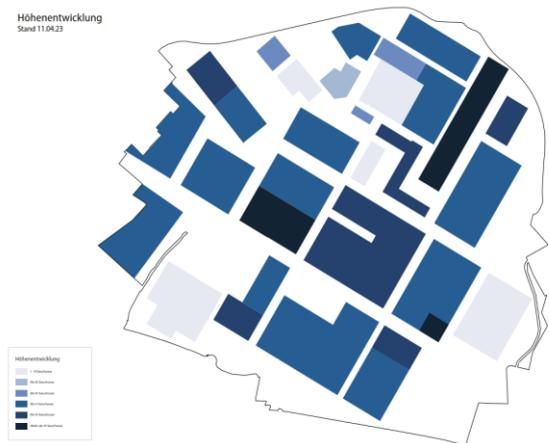




Abbildung 8 Beispielhafte Entwicklung einzelner Entwicklungsfelder

### Themenfeld 3 – Synthese / Fortentwicklung des „Traums“ aus der Strukturplanung

Die in der Strukturplanung enthaltene Zukunftsvision für das Zanders-Areal („Der Traum“) ist ein erster „Aufschlag“ des Büros Karres en Brands, wie in dem anstehenden Transformationsprozess mit den bestehenden Strukturen und der baulichen Substanz – aus dem Bestand heraus entwickelt – substanzerhaltend, strukturerhaltend oder auf dem Areal zumindest wiederverwertend – umgegangen werden soll.

Die von Karres en Brands aufgezeigte und ins Bild/ Modell gesetzte Methodik und Systematik gilt es nun – bezogen auf die verschiedenen Teilräume – zu konkretisieren, in den „Steckbriefen“ – u.a. als Grundlage für zukünftige Umsetzungsprojekte (z.B. Kriterienkataloge für Konzeptvergaben) – festzuhalten und diese teilräumlichen Betrachtungen wieder in einem gesamträumlichen Zusammenhang als Überarbeitung der „Zukunftsvision“ abzubilden.



Zur Mitwirkung und Beschleunigung der Konzepterstellung wird für die aufgezeigten Arbeitsschritte eine externe Unterstützung, z.B. für Testentwürfe, Steckbriefe, Konfiguration Projekt – Entwicklung/ Erarbeitung von Wettbewerbsthemen, Städtebauliche Kalkulation und/ oder einem Zeit-, Maßnahmen, Finanzierungskonzept erforderlich.

Die Verwaltung beabsichtigt, auf Grundlage eines noch zu erstellenden Leistungsbildes ein passendes (Planungs-)Büro zur Unterstützung der Projektgruppe Zanders-Areal im Rahmen eines durchzuführenden Vergabefahrens zu suchen und zu beauftragen.

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

## Mitteilungsvorlage

Drucksachen-Nr. 0255/2023  
**öffentlich**

Gremium	Sitzungsdatum	Art der Behandlung
Ausschuss für die Konversion des Zanders-Geländes	16.05.2023	zur Kenntnis

### Tagesordnungspunkt

## Vergabe von Grundstücken auf dem Zanders-Areal – Informationsgrundlagen zur Entwicklung einer Strategie

### Inhalt der Mitteilung:

#### 1. Anlass

Die Stadt Bergisch Gladbach hat das Zanders-Areal 2017 und 2018 in zwei Tranchen erworben. Ziel des Ankaufs war damals zum einen die Unterstützung des Traditionsunternehmens und insbesondere die Standortsicherung der Papierfabrik, die sich seit Jahren in finanziellen Schwierigkeiten befand. Zum anderen konnte sich die Stadt mit dem Ankauf des innerstädtischen Industriearials die Handhabe über das zentral gelegene Grundstück sichern, **um es langfristig zum Wohle der Allgemeinheit zu entwickeln**. Nachdem die Firma Zanders nach zweimaliger Insolvenz den Betrieb zum 01.05.2021 endgültig eingestellt hat, gilt es nun die Konversion und Transformation des 36 ha großen Areals durchzuführen.

Im AZG sowie im interfraktionellen AK zum Projekt Zanders-Areal wurde zuletzt diskutiert, wann der richtige **Zeitpunkt für eine Beschäftigung und Auseinandersetzung mit dem Thema „Verwertung/ Vermarktung/ Vergabe“** ist. Die drei wichtigsten für das Jahr 2023 anstehenden Themenfelder sind die Bereiche „Nutzungsverteilung und Nutzungsmix“, „Infrastruktur“ und „Verwertung/Vermarktung/Vergabe“. Grundsätzlich sollten diese drei Themenfelder in dieser Reihenfolge bearbeitet werden, was jedoch nur bedingt möglich ist, da sie

sich zum Teil gegenseitig beeinflussen und zum Teil bedingen. **Daher werden diese Themen nicht linear, sondern in einem iterativen Prozess teilweise parallel bearbeitet.**

Bei dem Themenfeld „Verwertungs- und Vermarktungsstrategie“ geht es darum, ein Konzept zu erstellen, in dem die Ziele, Motive und Bedingungen für die Vergabe von Grundstücken definiert werden. Dieses Konzept wird in der Version 1.0 aktuell erstellt und soll im ersten Schritt Grundsätze der Vermarktung bzw. Vergabe enthalten. Es wird eines der grundlegenden Fundamente des gesamten Projektes und der Entwicklung des Geländes darstellen und sollte daher zu einem frühen Zeitpunkt im Prozess der Projektentwicklung politisch beschlossen werden.

## **2. Vorgehensweise zur Entwicklung einer Strategie**

Die erste konkrete gemeinsame Beschäftigung mit dem Thema erfolgte zwischen Verwaltung und Politik im Rahmen eines **interfraktionellen Arbeitskreises am 24.01.2023**. In dieser Sitzung wurden die theoretischen Möglichkeiten der Vergabe von Grundstücken dargestellt, die Aufgaben und Tätigkeiten der kommunalen Bewertungsstelle vorgestellt sowie anhand eines vergleichbaren Projektes aus Leverkusen erläutert, wie dort Grundstücke vergeben wurden.

Im Rahmen dieser **Mitteilungsvorlage für die Ausschusssitzung am 16.05.2023** sollen **Sachinformationen und Informationsgrundlagen** zum Thema „Verwertung/ Vermarktung/ Vergabe“ vermittelt und die Grundlagen zur Entwicklung einer Strategie erläutert werden.

Am **03.06.2023** steht ein **Klausurtag zur Diskussion strategischer Themen** an, bei dem das Thema Verwertung/ Vermarktung/ Vergabe vertieft und konkrete Motive und Ziele diskutiert werden können, um daraus Grundsätze abzuleiten.

In der Ausschusssitzung am **07.09.2023** sollen **dann als erster Meilenstein in diesem Thema Grundsätze der Verwertung/ Vermarktung/ Vergabe beschlossen** werden. Grundlage dazu bildet ein Konzept in der Version 1.0, in dem die Grundsätze aus den Motiven hergeleitet und begründet werden. Dieses Konzept muss anschließend konkretisiert und mit Fortschreiten des Projektes fortgeschrieben werden. Die zu beschließende Fassung des Konzeptes bildet noch nicht die Grundlage zur Vermarktung oder Vergabe von einzelnen Grundstücken. Erst in einer darauf aufsetzenden Version 2.0 des Konzeptes soll festgelegt werden, welche Vergabearten unter welchen konkreten Bedingungen zur Anwendung kommen sollen.

## **3. Mögliche Motive der Verwertung/ Vermarktung/ Vergabe**

Für die Strategie sollen im weiteren Erarbeitungsprozess übergeordnete Motive der Verwertung/ Vermarktung/ Vergabe diskutiert und daraus Grundsätze abgeleitet werden. Folgende theoretisch denkbaren Motive können der Vergabe von Grundstücken zugrunde liegen. Der Katalog ist beispielhaft und nicht abschließend. Die Reihenfolge ist nicht wertend zu verstehen.

- Qualität des Baus und der Gestaltung
  - Städtebauliche Qualität (Integration in die Umgebung, angemessene Qualitätssicherung, Freiraumqualität, Umgang mit Denkmalschutz oder Bestandsgebäuden)
  - Architektonische Qualität (Qualität der Nutzung und Beitrag für das neue Quartier zur Steigerung der Aufenthaltsqualität, innovativer Nutzungsmix)
  - Nachhaltigkeit und Berücksichtigung klimatischer und energetischer Kriterien (Ökologisches Bauen, Re-Use und Kreislaufwirtschaft, Berücksichtigung der Folgen des Klimawandels, Schwammstadt, Energieversorgung)
- Generierung von Erträgen
  - Möglichst hohe Verkaufserträge als Beitrag zur Sanierung des städtischen Haushalts
  - Langfristige Erträge aus Erbbaurechtsverträgen als stetige Einnahmequelle
- Kommunale Bodenvorratspolitik  
zur langfristigen Erfüllung der öffentlichen Aufgaben und zum Erhalt der Steuerungsmöglichkeit
- Geschwindigkeit bei Veräußerung bzw. Vergabe
  - Zeitnahe Umsetzung einer Maßnahme
  - Bauverpflichtung zur zeitnahen Realisierung mit integriertem Rückkaufsrecht
- Wohnungspolitische Ziele
  - Bereitstellung von unterschiedlichen Qualitäten von Wohnraum zur Schaffung eines Angebots für unterschiedliche Zielgruppen
  - Langfristige Sicherung von bezahlbarem Wohnraum (Wohnraumförderung, Preisdämpfung, Gemeinwohlorientierung)
  - Langfristiger Erhalt von Steuerungsmöglichkeiten beim Wohnungsbau
  - Berücksichtigung bzw. Unterstützung oder Bevorzugung des genossenschaftlichen Bauens
  - Berücksichtigung bzw. Unterstützung oder Bevorzugung innovativer und moderner Wohnformen und Baugruppen
- Wirtschaftspolitische Ziele
  - Nachfrageorientiertes Angebot
  - Diversität bei der Investorenauswahl; möglichst viele unterschiedliche Investoren, statt einem oder weniger Investor(en)
  - Berücksichtigung der Anzahl der entstehenden Arbeitsplätze vor Ort (Arbeitsplatzquotient)
  - Berücksichtigung bzw. Unterstützung oder Bevorzugung bestimmter Branchen, Innovativität, Wirtschaftskraft
  - Unterstützung von kommunalen/regionalen Unternehmen bei der Eigentumbildung

Die genannten Motive berücksichtigen verschiedene Interessenslagen, Blickwinkel und Zielrichtungen und sind häufig **nicht kumulativ anwendbar**. Es ist möglich, die übergeordneten Motive für die einzelnen zu vergebenden Grundstücke/ Baufelder unterschiedlich zu gewichten in Abhängigkeit vom Nutzungskonzept bzw. der städtebaulichen Ziele für die jeweilige Fläche.

Je nach Auswahl der Motive können unterschiedliche entwicklungspolitische Weichenstellungen vorgenommen werden. **In jedem Falle sollten die Grundlagen für die Grundstücksvergabe transparenten und nachvollziehbaren Beweggründen folgen.** Dadurch soll für die Kaufinteressenten Transparenz und Vergleichbarkeit sichergestellt werden. Gleichzeitig sollen die im Einzelfall zur Anwendung kommenden Motive bzw. Grundsätze der Stadtverwaltung als pragmatisches Handlungsinstrument bei der Vergabe der Grundstücke dienen. Daher ist es wichtig, in regelmäßigen Abständen eine Evaluation der Strategie durchzuführen und die Grundsätze bei Bedarf anzupassen. Sowohl die gestellten Bedingungen und Einschränkungen als auch die Weiterentwicklungen müssen entwicklungspolitisch geboten und dennoch marktgerecht sein.

Bei der Wahl der Motive ist auf eine gesamtstädtische Ausrichtung Wert zu legen. Insbesondere die Vermarktung der Wohnbauflächen des Zanders-Areals wird im gesamtpolitischen Kontext der Wohnbauflächenvermarktung der Stadt Bergisch Gladbach betrachtet. Hierbei ist die bereits beschlossene Baulandstrategie (Drucksachenummer 0378/2019) ebenso zu beachten, wie der am 17.01.2023 gefasste Baulandbeschluss (Drucksachenummer 0459/2022). Die im Baulandbeschluss enthaltene Zielsetzung sieht eine klare Quote für geförderten Wohnungsbau vor: „Im Rahmen der Baulandstrategie Bergisch Gladbach wird die verpflichtende Quote für den geförderten Wohnungsbau auf 30% (...) der geplanten Geschossfläche für Wohnnutzungen mit einer Bindungswirkung von mindestens 30 Jahren bei Bebauungsplanverfahren eingefordert. (...) Die verpflichtende Quote von 30 % gilt nicht für Projekte bis einschließlich 12 Wohneinheiten bzw. bis 1.000 qm Wohnfläche.“ Dies wurde in der Ratssitzung am 17.01.2023 beschlossen und muss auch in dem zu erstellenden Konzept Anwendung finden.

#### **4. Wahl der Vergabearten**

Die Vergabe eines Grundstücks kann mittels eines Erbbaurechts oder der Veräußerung des Grundstücks geschehen. Je nach gewählter Zielsetzung haben die Instrumente Erbbaurecht und Verkauf unterschiedliche Vor- und Nachteile. Während die Veräußerung von Grundstücken kurzfristig die Einnahme höherer Erträge ermöglicht und weniger dauerhaften Verwaltungsaufwand auslöst, bietet die Erbbaurechtsvergabe der Kommune mehr langfristige Steuerungs- und Gestaltungsmöglichkeiten sowie dauerhafte moderate Erträge.

Zur Vermarktung eines Grundstücks können die Verfahren der Direktvergabe, der Vergabe nach Höchstgebot sowie die Konzeptvergabe gewählt werden (s. Abb. 1). Nachfolgend sind diese im Schaubild dargestellt.

	<b>Wahl eines geeigneten Verfahrens für ein Erbbaurecht oder die Veräußerung eines Grundstücks</b>		
Verfahren	(1) Direktvergabe	(2) Vergabe nach Höchstgebot	(3) Konzeptvergabe
Ablauf	individuelle Auswahl eines Investors	Bekanntmachung mit der Benennung der Kriterien und deren Gewichtung	

Kriterium	individuell; Vergabe zum Verkehrswert	Verkehrswert als Mindestgebot	Konzept + Verkehrswert	Konzept + Höchstpreis
		Höchst- bzw. Marktpreis	Qualität	Qualität + Preis
Ergebnis	Erbbaurechtsvertrag oder Kaufvertrag			

Abb. 1: Verfahren zur Vergabe eines Erbbaurechts bzw. zur Veräußerung

### (1) Direktvergabe

Städtische Grundstücke werden zum Verkehrswert direkt an einen Investor vergeben. Der Verkehrswert wird nach § 194 BauGB zu festgelegten Wertermittlungsstichtagen von der Bewertungsstelle festgesetzt und bei Bedarf aktualisiert.

### (2) Vergabe nach Höchstgebot

Städtische Grundstücke werden den Investoren mit oder ohne bestehendes Baurecht zum Verkehrswert als Mindestgebot angeboten. Den Zuschlag erhält der Investor, der das höchste Gebot abgibt.

### (3) Konzeptvergabe

Bei der Konzeptvergabe steht der Definition nach „die Qualität des eingereichten Konzepts im Vordergrund der Vergabeentscheidung“. Die Varianten der Konzeptvergabe unterscheiden sich anhand der Gewichtung der Zuschlagskriterien „Konzeptqualität“ und „Preis“.

- Soll die Konzeptqualität zu 100% als Zuschlagskriterium gelten, wird für den Preis in der Regel der Verkehrswert nach § 194 BauGB festgesetzt.
- Soll auch der Kaufpreis Einfluss nehmen, so wird neben der Konzeptqualität auch der gebotene Kaufpreis berücksichtigt. Die Gewichtung lässt sich individuell festlegen, üblicherweise entfallen 50-70% auf die Konzeptqualität und 30-50% auf den Kaufpreis.

Die Konzeptqualität wird anhand aufgabenspezifischer Kriterien festgesetzt, die vorab bekanntgemacht werden. Bei der Festlegung der Kriterien sollte darauf geachtet werden, dass keine unerreichbaren bzw. überfrachtenden Anforderungen an die Konzepte gestellt werden. Die Kriterien können sich z.B. aus wohnungspolitischen und sozialen, städtebaulichen und architektonischen und/oder ökologischen und energetischen Motiven zusammensetzen.

Zur Wahrung des fairen Wettbewerbs aller Interessenten und zum Schutz eines transparenten und nichtdiskriminierenden Verfahrens gilt bei der Auswahl des Vergabeverfahrens meist, dass die Direktvergabe nachrangig zu den Vergaben nach Höchstgebot bzw. nach Konzeptqualität zum Zuge kommt. Die Voraussetzungen für die Direktvergabe sind in der Regel, dass konkrete politische, wirtschaftliche oder stadtplanerische Gesichtspunkte die direkte Vergabe an einen Unternehmer oder Investor erfordern oder die vorgenannten Vergabeverfahren keine Aussicht auf Erfolg haben werden.

## 5. Beispiele anderer Städte und Gemeinden

Die Vermarktungskonzepte anderer Städte zeigen, dass insbesondere zwischen der **Vermarktung von Wohn- bzw. Gewerbeflächen unterschieden wird und sich die jeweiligen Vergabekriterien deutlich unterscheiden**. An dieser Stelle ist darauf hinzuweisen, dass die Nutzungsmischung als eines der übergeordneten städtebaulichen Ziele bei der Entwicklung des Zanders-Areals beschlossen wurde. Während sich die im Folgenden aufgeführten Beispiele in der Regel auf die Vergabe von „sortenreinen“ Wohn- bzw. Gewerbeflächen beziehen, wird für das Zanders-Areal die Vergabe von gemischt genutzten Flächen im Mittelpunkt stehen. Dieser Punkt ist in dem zu erarbeitenden Konzept besonders zu berücksichtigen. Hierzu liegen bisher aber kaum Referenzbeispiele vor.

- **Stadt Leverkusen**

Die „Neuen Bahnstadt Opladen (nsbo)“ hat bei der Vermarktung von Wohnbauflächen ausschließlich und bei der Vermarktung von gewerblichen Flächen häufig das Instrument der Konzeptvergaben genutzt.

Die ausschlaggebenden Kriterien bei den Wohnbauflächen waren dabei eine städtebaulich hohe Qualität, die Berücksichtigung vielfältiger Nutzungsgruppen, mindestens 25% öffentlich geförderter Wohnungsbau und ein angemessener Kaufpreis. Der Investor hatte zudem eine Mehrfachbeauftragung von Architekten für das Baugebiet zu organisieren, um der städtebaulichen Qualität Rechnung zu tragen.<sup>1</sup>

- **Stadt Wuppertal**

Die Stadt Wuppertal folgte bei der Vermarktung von Wohnbauflächen Leitlinien wie der Entwicklung zielgruppenspezifischer Wohnbauprojekte, der Schaffung von Sozialmietwohnungen für besondere Personengruppen (Senioren, Familien), dem Prinzip keine zusätzlichen geförderten Wohnungen in sozialen Problemgebieten anzusiedeln und einer Attraktivitätsverbesserung des aktuellen Bestands.<sup>2</sup>

- **Stadt Köln**

Die Vergabe von Baufeldern für den Geschosswohnungsbau erfolgt gemäß dem Stadtentwicklungskonzept Wohnen aus dem Jahr 2016 bei bis zu zehn Wohneinheiten (WE) gegen Höchstgebot. Zweck- und Nutzungsbindungen können dabei im Verfahren festgelegt werden. Bei einer Anzahl von zehn bis 50 WE erfolgt die Vergabe nach Konzeptqualität. Bei einer größeren Anzahl von WE wird darüber hinaus ein Verfahren zur Sicherstellung der städtebaulichen Qualität verbindlich festgelegt. Baufelder für Ein- und Zweifamilienhäuser werden bis zu zehn Grundstücken nach Höchstgebot ggfs. unter Festlegung von Zweck- und Nutzungsbindungen vergeben, ab sechs Grundstücken erfolgt die Vergabe nach Konzeptqualität. Entscheidendes Kriterium der Konzeptqualität ist die Anerkennung der Errichtung von 30% öffentlich geförderter Wohnungen, von der nur in begründeten Ausnahmefällen abgewichen werden darf.<sup>3</sup>

- **Stadt Hamburg**

---

<sup>1</sup> Neue Bahnstadt Opladen: Qualitätshandbuch; Vortrag Vermarktungskonzept von Geschäftsführer Hr. López de Quintana am 24.01.2023

<sup>2</sup> Stadt Wuppertal: Handlungsprogramm Wohnen

<sup>3</sup> Stadt Köln: Beschlussvorlage Stadtentwicklungskonzept Wohnen (StEK Wohnen) 1775/2016

Hinsichtlich der Wohnbauvergaben ab 30 WE hat sich die Stadt Hamburg im Jahr 2009 mittels eines Wohnbauentwicklungsplans zur Vergabe nach Konzeptqualität verpflichtet. Die Zuschlagskriterien richten sich zu 70% nach wohnungspolitischen, städtebaulichen und energetischen Kriterien und 30% nach dem Preis.<sup>4</sup>

- **Stadt Wuppertal**

Die Stadt Wuppertal hat in den Jahren 2011 (Fortschreibung 2017) ein „Handlungsprogramm Gewerbeflächen“ beschlossen, das dem Ziel einer angebotsorientierten Gewerbeflächenpolitik folgt und städtebauliche Grundsätze festschreibt. Das Programm schreibt Qualitätskriterien fest, die ergänzend zum Verkaufspreis als Grundlage für die Vergabe der Flächen dienen sollen. Dazu zählen: Arbeitsplatzquotient, Höhe der Gewerbesteuererinnahmen, regionaler Struktureffekt, der bestimmte Branchen bevorzugt, sowie lokale Sondereffekte, die regionale ortsansässige Unternehmen fördern. Bereits in den ersten Jahren nach Verabschiedung des Konzeptes zeigte sich in Wuppertal ein Anstieg unternehmerischer Investitionen mit dem Effekt einer positiven wirtschaftlichen Entwicklung aufgrund der Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen.<sup>5</sup>

- **Stadt Singen**

Mit einem Gewerbeflächenentwicklungskonzept hat die Stadt Singen im Jahr 2020 einen Kriterienkatalog für die Vergabe von Gewerbeflächen erstellt. Darin enthalten sind Kriterien zu den Themen Arbeitsmarkt (Arbeitsplatzdichte, Ausbildungsplätze, Innovativität), Wirtschaftskraft, Umweltschutz (ökologisches Wirtschaften, Baugestaltung). Des Weiteren sollen Kriterien wie Inklusion, Bevorzugung von Handwerk etc. berücksichtigt werden. Die Kriterien wurden über ein prozentuales Gewichtungssystem in ein Verhältnis gesetzt, anhand dessen die Vergabe durchgeführt und Investoren und deren Angebote gewertet werden.<sup>6</sup>

- **Stadt Nordhorn**

Die Kreisstadt Nordhorn hat im Jahr 2014 nach dem Niedergang der ansässigen Textilindustrie ein Gewerbeflächenkonzept zur Unterstützung einer vielfältigen Gewerbestruktur verabschiedet. Die dort formulierten Grundsätze zur Ansiedelung eines Unternehmens betreffen u.a. die Steuerung bzw. Auswahl der gewünschten Branchen, eine bedarfsgerechte Flächenvergabe, den Vorrang von eigenbetrieblichen Nutzungen zur Vermeidung von Immobilienspekulationen, eine Bebauungspflicht zur Vermeidung von Vorratskäufen sowie die zeitnahe Aufnahme der gewerblichen Nutzung.<sup>7</sup>

## **6. Prozess und Methodik**

Mit der Definition von Grundsätzen der Vermarktung sind des Weiteren folgende Rahmenbedingungen festzulegen:

---

<sup>4</sup> <https://www.hamburg.de/nachhaltiges-bauen/16061956/konzeptausschreibungen/>

<sup>5</sup> Stadt Wuppertal: Handlungsprogramm Gewerbeflächen, Fortschreibung 2017, S. 5.

<sup>6</sup> Stadt Singen: Gewerbeflächenentwicklungskonzept 2020 für die Stadt Singen, S. 68f.

<sup>7</sup> Stadt Nordhorn: Gewerbeflächenkonzept.

- Konfektionierung der Grundstücke

Mit der Entscheidung über den Nutzungsmix und die Nutzungsverteilung (vgl. Beschluss über die Drucksachen-Nr. 0135/2023 Ausschuss für die Konversion des Zanders-Geländes am 07.03.2023) wurden Entwicklungsfelder definiert. Diese weisen sehr unterschiedliche Größenordnungen auf. Teilweise stellen die **Entwicklungsfelder eine geeignete Konfektionierung für Grundstücke dar**, die es zu vermarkten gilt. Teilweise sind die Felder jedoch so groß, dass sie noch weiter parzelliert werden sollten. Bei dem Zuschnitt der zu vermarktenden Grundstücke ist darauf zu achten, eine **marktgerechte „Körnung“** zu schaffen, die außerdem die Beachtung der noch festzulegenden Grundsätze erwarten lässt.
- Marktreife

Grundsätzlich gibt es für jedes Grundstück auf dem Areal eine Nachfrage; die Höhe der Nachfrage richtet sich jedoch nach den Bedingungen und dem Preis. Für jedes zu vermarktende Grundstück ist im Einzelfall herauszuarbeiten, **zu welchem Zeitpunkt und in welchem Zustand bzw. Entwicklungsqualität das Grundstück reif für eine Verwertung/ Vermarktung/ Vergabe ist, unter Berücksichtigung der noch festzulegenden Grundsätze.**

Bekannte oder potentielle Risiken (z.B. Chemikalienreste in Rohrleitungen in Gebäuden bzw. am Grundstück), die sich unverhältnismäßig wertmindernd auf Gebote auswirken könnten, sind zu minimieren oder vollständig zu entfernen. Unkalkulierbare Faktoren wie z.B. fehlendes verbindliches Planungsrecht oder nicht gesicherte Erschließung werden sich ebenfalls unverhältnismäßig wertmindernd auswirken. Auch diese Faktoren sollten kalkulierbar gemacht werden. Die Stadt Bergisch Gladbach wäre damit selbst aktiv in der Projektentwicklung. Die konkreten Aufgaben dieser Rolle gilt es zu definieren.
- Externe Beratung

Die Vermarktung eines Areals von der Größe des Zanders-Geländes stellt für die Stadt Bergisch Gladbach eine besondere Herausforderung dar. Daher ist es richtig und zweckmäßig, sich professionell und passgenau mit externer Expertise unterstützen zu lassen. Es scheint sinnvoll, **stufenweise und anlassbezogen unterschiedliche Dienstleistungen in Anspruch zu nehmen.**

Zum einen sollte dies bei der Formulierung der konkreten Vermarktungsstrategie, bei der Definition von Marktreife und bei der Konfektionierung von Grundstücken erfolgen.

Zum anderen scheint es sinnvoll, mehrere und thematisch spezialisierte Immobiliendienstleister (im Sinne von Immobilienvermittlern, Maklern bzw. Standortberatern), die Marktsondierungen, Konzeptvergaben und Verkaufsverhandlungen übernehmen oder unterstützen, zu mandatieren.
- Entscheidungsgremium

Nach aktuell gültiger „Zuständigkeitsordnung der Stadt Bergisch Gladbach über die Verteilung von Entscheidungsbefugnissen des Rates auf die Ratsausschüsse und den Bürgermeister“ entscheidet gemäß § 7 Ziffer 2 der Ausschuss für Finanzen, Beteiligungen und Liegenschaften „über die Veräußerung von Grundstücken und grundstücksgleichen Rechten über 25.000,00 Euro einschließlich Nebenleistungen“. Damit wäre jeder Verkauf in nicht-öffentlicher Sitzung dieses Ausschusses zu beschließen.

Es wäre im Sinne kurzfristiger Entscheidungen über die Vergabe von Grundstücken bzw. Baufeldern zu diskutieren, ob zu gegebener Zeit alternativ zu o.g. Ausschuss ein Gremium gebildet werden sollte, das in einem zu setzenden Rahmen über erzielte Verhandlungsergebnisse entscheidet.



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

## Mitteilungsvorlage

Drucksachen-Nr. 0282/2023  
**öffentlich**

Gremium	Sitzungsdatum	Art der Behandlung
Ausschuss für die Konversion des Zanders-Geländes	16.05.2023	zur Kenntnis

### Tagesordnungspunkt

#### Projektsteuerung

#### Inhalt der Mitteilung:

##### 1. Projektstand

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 Stabsstelle 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 Konversion und Transformation unabdingbar.

Die Projektgruppe Zanders-Areal befasst sich zum einen mit dem Liegenschaftsmanagement, dem Umgang mit der gegenwärtigen Situation auf dem Areal. Neben den Rückbautätigkeiten des Insolvenzverwalter, deren Abschluss abzuwarten ist, sowie der Verwaltungsaufgaben für die vermieteten und verpachteten Bereiche (z.B. Office-Bereich), stehen die Überlegungen für temporäre Zwischennutzungen sowie perspektivisch für eine zukünftige Umnutzung von Flächen und Gebäuden im Vordergrund.

Seit der Betriebsstilllegung am 01.05.2021 beschäftigt sich das Planungsteam im Rahmen der Konversion und Transformation des gesamten Zanders-Areals mit den Zukunftsplänen für das neue Stadtquartier.

Nach Erstellung der **Strukturplanung** (i.S. einer dynamischen Rahmenplanung) durch das Büro Karres en Brands liegen die strukturellen Rahmenbedingungen für den anstehenden

Konversions- und Transformationsprozess auf dem Zanders-Areal für eine weitere Projektqualifizierung seit Mitte 2022 vor.

Auf Grundlage des Strukturplans können nunmehr die strukturgebenden Elemente (Freiraum, Gewässerplanung, grün-blaue Infrastruktur, technische und soziale Infrastruktur, öffentliche Freiflächen und Freiräume sowie Platz- und Wegeflächen qualifiziert und vertieft konzeptionell geplant und umgesetzt werden.

Diesbezüglich stehen eine Reihe von Fachplanungen, Gutachten und qualifizierenden Verfahren (z.B. Wettbewerbe, Mehrfachbeauftragungen) an mit dem Ziel, das Zukunftsprojekt „Zanders-Areal“ planerisch weiter zu qualifizieren und die Grundlagen für eine perspektivische Entwicklung des Areals zu schaffen. Für die Themen Ver- und Entsorgung werden derzeit bereits zwei Studien (Energie, Wasser) durchgeführt, die als Grundlage für die Konkretisierung der zukünftigen technischen Infrastruktur dienen werden.

Des Weiteren gilt es, die potenziellen Entwicklungsflächen zu „programmieren“ und städtebaulich zu „konzeptionieren“. Diesbezüglich hat es in den letzten Monaten eine intensive politische Beratung hinsichtlich der Nutzungszuweisung und Nutzungsverteilung gegeben.

Der Ausschuss für die Konversion des Zanders-Geländes hat nach intensiven Beratungen in der letzten Sitzung am 07.03.2023 einen richtungsweisenden Beschluss zum Thema Nutzungen/ Programmierung des Geländes für ein mischgenutztes innerstädtisches neues Stadtquartier („urbanes Gebiet“) sowie Größenordnungen (Richtzahlen) für Wohnnutzungen sowie gewerblichen Nutzungen gefasst.

Unter Berücksichtigung der beschlossenen Richtzahlen werden die städtebaulichen Planungen derzeit im Rahmen der Erstellung einer städtebaulichen Konzeption durch die Projektgruppe Zanders-Areal fortgeführt und weiterentwickelt. (siehe auch Mitteilungsvorlage zum Thema „Städtebauliche Konzeption“).

Inhalt der Konzepterstellung ist das Zusammenführen der verschiedenen Fachplanungen und Rahmenbedingungen (technische und soziale Infrastruktur, Nutzungskonzept, Erschließung/ Mobilität, Gewässerplanung, Energiekonzept – klimaresiliente energieautarke Quartiere) einerseits sowie der „Kenndaten für die verschiedenen Entwicklungsfelder“ (Steckbriefe - Bebaubarkeit/ Art und Maß der baulichen Nutzung/ Nutzungsmischung/ Potenzialanalyse) andererseits - als Zukunftsperspektive für das neue Stadtquartier.

Darüber hinaus stellt sich für das Zanders-Gelände die Frage, wie in absehbarer Zeit sichtbare und bauliche Veränderungen oder temporäre Nutzungen gelingen können – in Klärung und Schaffung einer Erschließung des zunehmend brachfallenden Geländes. Die stufenweise Umsetzung einer nachhaltigen, innovativen und zukunftsträchtigen Ver- und Entsorgungsinfrastruktur gilt es - als Voraussetzung jedweder Entwicklung, Nutzung und Umsetzung von ersten Teilprojekten – mitzudenken und Reihenfolgen (Priorisierung) festzulegen.

Darauf basierend ist dann die Erstellung eines konkreten **Zeit-, Maßnahmen- und Finanzierungsplans** (Kosten- und Finanzierungsübersicht (KoFi) sowie ein Fördermittelmanagement“ (Konzept, Übersicht unrentierliche Maßnahmen, Kosten- und Finanzierungsübersicht

(KuF)) als Steuerungsinstrument für ein zukünftiges extern unterstütztes Projektmanagement erforderlich.

## **2. Externe Unterstützung Projektmanagement / Projektsteuerung**

Die gemäß der Strukturplanung gesteckten Ziele für die Entwicklung eines zukunftssträchtigen, urbanen, innovativen und nachhaltigen neuen Stadtquartiers in Zeiten des Klimawandels und der Mobilitätswende stellen im kommenden nichtfossilen Energiezeitalter mit Zirkularität und Wiederverwendungsgrundsatz zusätzliche Herausforderungen an den ambitionierten Zeitplan dar.

Aufgrund des langfristig angelegten Entwicklungs- und Umsetzungshorizontes braucht jegliche Prozessplanung Flexibilität und Spielraum, um sich an veränderte Rahmenbedingungen anpassen und aus Fehlern lernen zu können. Ziel ist es, das hochkomplexe Projekt etappenweise zu strukturieren sowie erste Umsetzungsprojekte zu identifizieren und zu priorisieren.

Folgende Aspekte sind als Anforderungsprofil bei der Leistungsbeschreibung eines Projektmanagements/ einer Projektsteuerung für das Zanders-Areal zu berücksichtigen:

- Die aus dem Bestand heraus entwickelte perspektivische Zukunftsplanung erfordert eine kluge Umsetzungsstrategie sowie innovative, nachhaltige, gemeinwohlorientierte sowie sozial ausgewogene Vergabekriterien von Grundstücken und Gebäuden.
- Neben Phasierung und Priorisierung (Umsetzung von Teilprojekten) sollten ebenso „Freiräume“ Berücksichtigung finden, um auf zukünftige Veränderungen reagieren zu können (Anpassungsfähigkeit).
- Nicht zuletzt die aktuellen und sich verschärfenden Aspekte wie Klima- und Energiekrise, Ressourcenknappheit und Verkehrswende verlangen einen Wandel im Denken, Planen und Handeln und erfordern kreative zukunftsweisende Lösungskonzepte, Lernfähigkeit und daher Flexibilität.

Die Projektgruppe Zanders-Areal befindet sich derzeit im regen Austausch mit dem Fördermittelgeber, der Regionale 2025-Agentur (Fachbeirat) sowie mit verantwortlichen Vertretern bereits umgesetzter sowie aktuell vergleichbarer Konversionsprojekte.

Als Beispiel für das Aufgabenprofil einer externen Projektsteuerung ist der Vorlage das Leistungsbild der Projektsteuerung für das Projekt nbs Opladen (neue bahnstadt opladen) anliegend beigefügt.

Aufgrund der gewonnenen Erkenntnisse und diesbezüglicher Empfehlungen wird vorgeschlagen, vor der Ausschreibung und Vergabe einer Projektsteuerung bzw. dem Abschluss eines Projektsteuerungsvertrages zunächst eine externe Unterstützung für die Konfiguration des Projektes Zanders-Areal und seiner Prozessgestaltung einzuholen.

Zur Unterstützung des Projektmanagements sowie der Koordination des Gesamtprojektes

werden derzeit verschiedene Sondierungsgespräche geführt und die Beauftragung weiterer Beratungsleistungen vorbereitet.

Das Leistungsbild der zu beauftragenden externen (Planungs-) bzw. Beratungsleistungen sollte auch die Mitwirkung bei der Erstellung der vorstehend beschriebenen städtebaulichen Konzeption und der städtebaulichen Kalkulation (Zeit-, Maßnahmen und Finanzierungsplans), die Erstellung eines Leistungsbildes für die zukünftige externe Projektsteuerung sowie das Ausschreibungs- und Vergabeverfahren zur Unterstützung bei der Vergabe der Projektsteuerungsleistung sein.

Die Verwaltung schlägt vor, dem aufgezeigten Weg zur Beauftragung einer externen Projektsteuerung zu folgen, sich zunächst bezüglich der Projektkonfiguration und der weiteren Prozessplanung beraten zu lassen und hierzu externe Unterstützung „einzukaufen“.

Mit Hinweis auf den interfraktionellen Klausurtag, der am 03.06.2023 für die Ausschuss-Mitglieder zum Projekt Zanders-Aral stattfinden wird, wird seitens der Verwaltung angeregt, das Thema „Externe Unterstützung für die Aufgabenfelder „Projektkonfiguration“ und „Projektmanagement/ Projektmanagement““ als Tagesordnungspunkt des Klausurtages vorzusehen.

**Leistungsbild (komprimiert) der Projektsteuerung für das Projekt nbs Opladen (neue bahnhst. Opladen):**

Die Projektsteuerung ist in beratender und steuernder Funktion für die nbs Opladen tätig und hat u.a. die Kosten- und Terminalsicherheit zur Einhaltung der Projektziele zu gewährleisten und die förderrechtlichen und förderrechtlichen Aspekte zu berücksichtigen.

Projektstufen Projektvorbereitung, Planung, Ausführungsvorbereitung, Ausführung und Projektabschluss

Handlungsbereiche der Projektsteuerung umfassen

1. Organisation, Information, Koordination und Dokumentation
2. Qualitäten und Quantitäten
3. Kosten und Finanzierung
4. Termine und Kapazitäten

Vertragsgegenstände Projektsteuerung

Neben dem finanziellen Engagement von Bund und Land steht die Aufnahme in das Programm Regionale 2010 ebenso für einen hohen Qualitätsanspruch sowohl an die Planung als auch an den Prozess und die Umsetzung des Projektes.

**Projektvorbereitung/ Planungs- und Ausführungsphase**

1. Organisation, Information, Koordination und Dokumentation  
Entwickeln, Vorschlagen und – im Einvernehmen mit dem AG – Festlegen der Projektziele und der Projektorganisation durch ein projektspezifisch zu erstellendes Organisationshandbuch  
Laufende Information/ Berichterstattung an AG und sonstige Gremien  
Dokumentation der wesentlichen projektbezogenen Plandaten in einem Projekthandbuch  
Mitwirken bei Genehmigungsverfahren  
Veranlassen besonderer Abstimmungsverfahren  
Fortschreiben des Organisations- und des Projekthandbuches
2. Qualitäten und Quantitäten  
Mitwirken bei der Erstellung der Grundlagen für die einzelnen Projektbausteine  
Mitwirken beim Ermitteln des Raum-, Flächen- und Anlagenbedarfs  
Erarbeiten der erforderlichen Unterlagen, Abwickeln von Gutachten, Ideen- und Realisierungswettbewerben  
Erarbeiten von Leit- und Musterbeschreibungen, z.B. für Gutachten und Wettbewerbe  
Überprüfen der Planungsergebnisse auf Konformität mit den vorgegebenen Projektzielen  
Zwischenergebnisse der Planung sind festzustellen und auf die Übereinstimmung mit den Projektzielen zu überprüfen.  
Mitwirken bei den Vergabeverhandlungen  
Mitwirken bei der Abnahme der Ausführungsleistungen
3. Kosten und Finanzierung

Mitwirken beim Festlegen des Investitionsrahmens  
Mitwirken bei der Ermittlung und Beantragung von Investitions- und Fördermittel  
Mitwirken und Unterstützen bei der Projektbuchhaltung für den Mittelzufluss und die Anlagenkonten sowie für den Mittelabfluss  
Planung von Mittel-/ Förderbedarf und Mittelabfluss  
Überprüfen der Kostenschätzungen und -berechnungen der Objekt- und Fachplaner  
Zusammenstellen der voraussichtlichen Baunutzungskosten für Gebäude  
Unterstützung bei der Bearbeitung von Zuwendungsverfahren und sonstigen Fördermöglichkeiten  
Fortschreibung der Projektbuchhaltung für den Mittelabfluss  
Kostensteuerung zur Einhaltung der Projektziele

4. Termine und Kapazitäten

Prüfung und Konkretisierung des vorliegenden Terminrahmens und der Generalablaufplanung  
Grob- und Detailablaufplanung für die Planung des Gesamtprojektes und der Einzelprojekte  
Ablaufsteuerung der Planung  
Veranlassen, führen und protokollieren von Koordinationsgesprächen  
Überwachung der Einhaltung von Planungsterminen  
Vorgabe der Vertragstermine und -fristen  
Führen und protokollieren von Ablaufbesprechungen  
Überprüfen und Abstimmen der Zeitpläne der Objekt- und Fachplaner

## **Projektabschluss**

1. Organisation, Information, Koordination und Dokumentation

Mitwirken bei der organisatorischen und administrativen Konzeption und bei der Durchführung der Übergabe/ Übernahme bzw. Inbetriebnahme/ Nutzung  
Mitwirken bei der Überleitung der Bauwerke in die Bauunterhaltung  
Laufende Information/ Berichterstattung an AG und sonstige Gremien

2. Qualitäten und Quantitäten

Veranlassen der erforderlichen behördlichen Abnahmen, Endkontrollen und Funktionsprüfungen  
Prüfen der Gewährleistungsverzeichnisse

3. Kosten und Finanzierung

Überprüfen der Kostenfeststellungen der Objekt- und Fachplaner  
Abschluss der Projektbuchhaltung für den Mittelzufluss und die Anlagekonten inkl. Verwendungsnachweise  
Abschluss der Projektbuchhaltung für den Mittelabfluss

4. Termine und Kapazitäten

Veranlassen der Ablaufplanung und -steuerung zur Übergabe und Inbetriebnahme

Drucksachen-Nr.

0286/2023

öffentlich

## Antrag

der FDP-Fraktion

zur Sitzung:

Ausschuss für die Konversion des Zanders-Geländes am 16.05.2023

### 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:**

Der Antrag der FDP-Fraktion wurde in der Sitzung am 07.03.2023 thematisiert und die inhaltlichen Ausführungen der Verwaltung zu den beiden Themen „Externes Projektmanagement“ und „professionelle Vermarktung durch externe Dienstleister“ zur Kenntnis genommen (vgl. Drucksachen-Nr. 0143/2023).

Auf Vorschlag des Bürgermeisters wurde der Antrag - mit Verweis auf eine Behandlung beider Themen in der Ausschuss-Sitzung am 16.05.2023 - von den Ausschuss-Mitgliedern einvernehmlich vertagt.

Seither wurde von der Projektgruppe Zanders an beiden Antragsthemen inhaltlich weitergearbeitet.

### 1. Externes Projektmanagement

Um den Anforderungen an das Projekt Zanders-Areal gerecht zu werden und den Planungs- und Entwicklungsprozess zielgerichtet steuern zu können, sind Erfahrungen externer Dienstleister mit Großprojekten unabdingbar. Eine solche Dienstleistung gilt es zu beauftragen.

In der Mitteilungsvorlage „Projektmanagement“ zur Sitzung am 16.05.2023 werden die Voraussetzungen für die Beauftragung eines externen Projektmanagements aufgezeigt und die Aufgaben des zukünftigen Dienstleiters beschrieben. Damit wird dem Antrag der FDP-Fraktion inhaltlich entsprochen. Es wird auf die Vorlage Drucksachen-Nr. 0282/2023 verwiesen.

### 2. Professionelle Vermarktung durch externe Dienstleister

Die Strategie der Verwertung und Vermarktung der 36 ha großen Fläche bildet ein Fundament der Projektentwicklung für das Zanders-Areals und stellt eine besondere Herausforderung dar. Daher ist es zielführend und zweckmäßig, sich professionell und passgenau extern unterstützen zu lassen.

Das „Konzept zur Vergabe von Grundstücken und Gebäuden auf dem Zanders-Areal“ befindet sich derzeit in der verwaltungsinternen Abstimmung. Bezüglich des aktuellen Sachstands wird auf die Mitteilungsvorlage - Drucksachen-Nr. 0255/2023 verwiesen.

Grundsätze für die Vergabe von Grundstücken (Strategie) gilt es in den nächsten Wochen und Monaten weiter zu diskutieren und zu einer Beschlussreife zu bringen. Im Projektfahrplan für das Jahr 2023 ist eine Beschlussfassung zur Vergabe-, Vermarktungs- und Verwertungsstrategie für die Ausschusssitzung am 07.09.2023 vorgesehen.

Darin werden ebenfalls Empfehlungen enthalten sein, an welchen Stellen die Verwaltung die Einbindung und Übertragung von Leistungen an externe Dienstleister zur Unterstützung bei der Vermarktung für sinnvoll und notwendig erachtet. Damit wird dem Antrag der FDP-Fraktion inhaltlich entsprochen.

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](http://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

Absender

Drucksachen-Nr.

0180/2023

öffentlich

## Anfrage

der Fraktion, der/des Stadtverordneten

zur Sitzung:

Ausschuss für Mobilität und Verkehrsflächen am 18.04.2023

Ausschuss für die Konversion des Zanders-Geländes am 16.05.2023

### Tagesordnungspunkt

#### **Gemeinsame Anfrage der Fraktion Bündnis 90/DIE GRÜNEN und der SPD Fraktion vom 07.03.2023 zum Thema Zanders / Mobilität**

#### **Inhalt:**

Bündnis 90/DIE GRÜNEN und SPD fragen an, wie die Verwaltung gedenkt, mit den Auswirkungen, die die Entwicklung des Zanders-Geländes auf die Mobilität in der Stadt hat, umzugehen. Denkbar wären seitens Bündnis 90/DIE GRÜNEN und SPD eine Neuerstellung des Mobilitätskonzept 2030 (MobiK), eine Fortschreibung des jetzigen MobiK bis hin zum Update/Neupriorisierung des Konzeptes von 2016. Es werden folgende Fragen aufgeworfen: Welche Optionen sieht die Verwaltung vor diesem Hintergrund und welche präferiert sie unter Abwägung aller Aspekte? Welcher Zeitplan wird seitens der Verwaltung angestrebt, um diese Herausforderung zu meistern?

#### **Zum MobiK 2030:**

Die Verwaltung arbeitet nicht streng die im MobiK genannten Maßnahmen ab, sondern plant und realisiert Verkehrsprojekte *im Sinne* des MobiK. Viele der aktuellen Projekte sind so gar nicht konkret im MobiK enthalten, wie z. B. Rad macht Schule oder die zahlreichen Projekte in Schildgen.

Ein wichtiger Punkt ist und bleibt, die im MobiK 2030 genannten Maßnahmen, die alle Verkehrsarten umfassen, entsprechen den aktuellen Regelwerke umzusetzen. So ist

beispielsweise im Jahr 2021 die Allgemeine Verwaltungsvorschrift zur Straßenverkehrs-Ordnung (VwV-StVO) aktualisiert worden, im letzten Jahr ist mit der E Klima 2022 von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (FGSV) (Empfehlungen zur Anwendung und Weiterentwicklung von FGSV-Veröffentlichungen im Bereich Verkehr zur Erreichung von Klimaschutzziele - Klimarelevante Vorgaben, Standards und Handlungsoptionen zur Berücksichtigung bei der Planung, dem Entwurf und dem Betrieb von Verkehrsangeboten und Verkehrsanlagen) ein weiteres Regelwerk erstellt worden, das bei Planungen zu berücksichtigen gilt.

### Exkurs E Klima 2022

Die FGSV empfiehlt die E Klima 2022 bei allen Verkehrsplanungen sowie beim Entwurf und beim Betrieb von Verkehrsangeboten und Verkehrsanlagen heranzuziehen, da es sich hierbei um ein Regelwerk (technisches Regelwerk der 2. Kategorie (R2)) handelt. Es stellt ein Regelwerk dar, das in Streitfällen als anerkannte Regeln der Technik bzw. als Stand der Technik gewertet und herangezogen wird und zum Klimaschutz beitragen soll. Inhalte sind beispielsweise:

- „Die Belange des ÖV [öffentlicher Verkehr], Rad- und Fußverkehrs sind generell gegenüber den Belangen des fließenden und ruhenden Kfz-Verkehrs zu priorisieren.“
- „Zur Erreichung von Klimaschutzziele sollen für den Rad- und Fußverkehr durchgehend regelkonforme und möglichst attraktive Netze mit der zugehörigen Anbindung an Infrastruktur- und Kultureinrichtungen, Wohnen und Gewerbe angeboten werden.“
- „In beengten Situationen und bei Flächenkonflikten sind auch einzelne Abschnitte (Orientierungslänge 50 bis 150 m) mit reduzierter Fahrbahnbreite zu bilden, um eine durchgehend regelkonforme und möglichst attraktive Infrastruktur für den Rad- und Fußverkehr anbieten zu können und um Geschwindigkeiten in Stadtstraßen zu reduzieren.“
- „Um objektive und subjektive Sicherheit und damit eine gesteigerte Nutzung von Rad- und Fußverkehrsanlagen zu gewährleisten, sind ausreichend breite Anlagen zur Verfügung zu stellen. Die in den RASt 06 [Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen] angegebenen Regelmaße für Gehwege und Radverkehrsführungen sind als Mindestwerte anzusehen und diese Anlagen sind möglichst breiter zu wählen. Die in den RASt 06 angegebenen Klammerwerte [Mindestbreiten] für Radverkehrsanlagen sind nicht mehr anzuwenden.“

Geplante Schritte seitens der Verwaltung:

- Die Verwaltung schlägt vor, im nächsten Jahr - zehn Jahre nach der letzten Befragung - erneut eine Haushaltsbefragung zum Mobilitätsverhalten durchzuführen. Bereits im MobiK wird empfohlen, die Befragung zu wiederholen, um zu sehen, ob die gesteckten Ziele erreicht wurden.

Im Rahmen der Befragung 2014 wurden 5.500 Haushalte angeschrieben und nach ihren alltäglichen Wegen mit dem Pkw, mit dem Bus, zu Fuß oder mit dem Fahrrad

gefragt. Es sind insgesamt 2.308 Wegeprotokolle ausgefüllt worden, das bedeutet, dass von 2.308 Personen an einem beliebigen Werktag die Wege erfasst wurden. Auf dieser Datengrundlage konnte die Verteilung der Wege auf die verschiedenen Verkehrsmittel bestimmt werden, der sogenannte Modal-Split. Die Ergebnisse der Haushaltsbefragung ermöglichten außerdem wichtige Rückschlüsse zu Haupttrouten der verschiedenen Verkehrsmittel, mittlere Entfernungen der Verkehrsmittel und Gründe für die Nichtnutzung bestimmter Verkehrsmittel.

Die Mittel für die Haushaltsbefragung würden für den Haushalt 2024 angemeldet werden.

- Des Weiteren sollten die Ergebnisse der Verkehrsuntersuchung zum Ausbau der S-Bahn abgewartet werden, da in die Verkehrsuntersuchung bereits die prognostizierten Mehrverkehre durch u.a. die Entwicklung des Zanders-Areals einfließen. Die Ergebnisse werden voraussichtlich im Sommer 2023 vorliegen.
- Die verkehrliche Entwicklung Zanders ist mit dem übrigen Verkehrsnetz zu verknüpfen. Dafür ist beabsichtigt, ein Verkehrskonzept für Zanders zu beauftragen, dass sich auch mit den Übergängen ins Stadtgebiet befasst. Zusammen mit den Ergebnissen der Haushaltsbefragung und der Verkehrsuntersuchung zum S-Bahnausbau kann dann eruiert werden, welche Maßnahmen am Verkehrsnetz für den Fuß- bzw. Radverkehr, den ÖPNV, den MIV und den Schwerlastverkehr erforderlich sind. Eine kurzfristige Beauftragung des Verkehrsgutachtens ist beabsichtigt.

#### Fazit:

Erst wenn all diese Ergebnisse vorliegen und ausgewertet wurden, können Aussagen dazu getroffen werden, wie mit dem MobiK umzugehen ist. Die grundsätzlichen Ziele des MobiK, die Förderung des Umweltverbundes (Fußgänger, Radfahrer, ÖPNV, Carsharing) und die Reduzierung des MIV werden bestehen bleiben. Ziel wird auch in Zukunft sein, so viele Verkehre wie möglich vom Kfz auf andere Verkehrsarten zu verlagern und dafür Angebote zu schaffen (z.B. durch die Errichtung Mobilstationen). Wichtig ist weiterhin, dass alle Verkehrsarten ihre Berechtigung haben. Aufgrund von aktuellen Regelwerken gibt es allerdings eine Verschiebung der Prioritäten hin zum Umweltverbund.





# Ö 10.1

Bürgermeister Frank Stein  
Stadt Bergisch Gladbach  
Konrad-Adenauer-Platz 1  
51465 Bergisch Gladbach

07. März 2023

## Gemeinsame Anfrage

Sehr geehrter Herr Stein,

wir möchten Sie bitten, die folgende Anfrage zu beantworten und den zuständigen Fachausschüssen vorzulegen.

Mit der Konversion des Zanders-Geländes in den Eckwerten des interfraktionellen Beschlusses vom 07.03.2023 wird es zu erheblichen Mobilitätsveränderungen stadtweit kommen. Mit diesen neuen Rahmenbedingungen stellt sich die Frage der Aktualität des vom Rat 2016 beschlossenen Mobilitätskonzeptes (MobiK), bei dessen Erstellung eine Konversion des Zandersareals noch nicht absehbar war. Denkbar sind von der MobiK-Neuerstellung, über die Fortschreibung des jetzigen MobiK bis hin zum Update/Neupriorisierung des Konzeptes von 2016 viele Maßnahmen um auf die zusätzliche Herausforderung im Bereich Mobilität zu reagieren, die mit einer Konversion des Zanders-Geländes einhergehen. All solche konzeptionellen Überlegungen dürfen jedoch nicht dazu führen, dass beschlossene und sinnvolle Maßnahmen des jetzigen MobiK nicht umgesetzt werden.

**Welche Optionen sieht die Verwaltung vor diesem Hintergrund und welche präferiert sie unter Abwägung aller Aspekte? Welcher Zeitplan wird seitens der Verwaltung angestrebt um diese Herausforderung zu meistern?**

Mit freundlichen Grüßen

Theresia Meinhardt  
Fraktionsvorsitzende  
BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN

Klaus W. Waldschmidt  
Fraktionsvorsitzender SPD

Die Fraktionen von BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN und SPD im Rat der Stadt Bergisch Gladbach  
Konrad-Adenauer-Platz 1 - 51465 Bergisch Gladbach

