

## Beschlussvorlage

Drucksachen-Nr. 0574/2023  
öffentlich

Gremium	Sitzungsdatum	Art der Behandlung
Rat der Stadt Bergisch Gladbach	31.10.2023	Entscheidung

### Tagesordnungspunkt

#### **Antrag auf Städtebauförderung für die Zentralwerkstatt die Zentralwerkstatt und weitere Maßnahmen des Projektes Zanders-Areal**

#### **Beschlussvorschlag:**

- I. Bei der Entscheidung über die folgenden Beschlussvorschläge verzichtet der Rat auf eine Vorberatung in den zuständigen Ausschüssen. Der AZG wird im Nachgang der Ratsentscheidung über die aktuellen Sachstände der Förderantragstellung informiert.
- II. Der Rat beschließt das Nutzungs- und Betreiberkonzept für die Zentralwerkstatt.
- III. Der Rat beauftragt die Verwaltung, für die Maßnahme Zentralwerkstatt und weitere Maßnahmen des Projektes Zanders-Areal bis zum 31.10.2023 einen Antrag auf Städtebauförderung zu stellen zur Aufnahme in das Städtebauförderprogramm 2024.
- IV. Der Rat der Stadt Bergisch Gladbach verpflichtet sich weiterhin, die Finanzierung der jährlich anfallenden Gebäudekosten (Instandhaltungs-, Betriebs- und Personalkosten) von aktuell prognostizierten maximal 300.000 Euro zu tragen, mindestens bis zum Ablauf der 20jährigen Zweckbindungsfrist der Fördermittel ab Inbetriebnahme der Zentralwerkstatt.

## **Kurzzusammenfassung:**

### **Kurzbegründung:**

Damit die Stadt bis zum 31.10.2023 bei der Bezirksregierung Köln einen Antrag auf Städtebauförderung für Sanierung und Umbau der Zentralwerkstatt sowie drei kleinere Maßnahmen auf dem Zanders-Areal stellen kann, ist ein Ratsbeschluss über die Antragstellung, das Nutzungs- und Betreiberkonzept der Zentralwerkstatt als künftige sozio-kulturelle Einrichtung sowie die Übernahme der jährlichen Gebäudekosten über 20 Jahre erforderlich.

### **Risikobewertung:**

(...)

## **Auswirkungsübersicht Klimarelevanz:**

<b>keine Klimarelevanz:</b>	<b>positive Klimarelevanz:</b>	<b>negative Klimarelevanz:</b>
	Ja, durch energetische Er-tüchtigung eines Bestands-gebäudes	

### **Weitere notwendige Erläuterungen:**

(...)

## **Finanzielle Auswirkungen:**

	<b>keine Auswir- kungen:</b>	<b>Mehrerträge:</b>		<b>Mehraufwendungen:</b>	
		<b>lfd. Jahr</b>	<b>Folgejahre</b>	<b>lfd. Jahr</b>	<b>Folgejahre</b>
<b>konsumtiv:</b>		-	-	-	300.000 €
<b>investiv:</b>		-	-	-	-
<b>planmäßig:</b>		-	-	-	-
<b>außerplanmäßig:</b>		-	-	-	-

### **Weitere notwendige Erläuterungen:**

Bei den 300.000 € handelt es sich um maximale jährliche Gebäudekosten (Instandhaltung, Betriebskosten, Personal) für das sozio-kulturelle Zentrum Zentralwerkstatt. Diese Kosten sind von der Stadt zu tragen über einen Zeitraum von 20 Jahren (Bindungsfrist der Städtebauförderung) ab Inbetriebnahme der Zentralwerkstatt

## **Personelle Auswirkungen:**

	<b>keine Auswirkungen:</b>	<b>Einsparungen:</b>	<b>Einstellungen:</b>
<b>planmäßig</b>	Keine		
<b>außerplanmäßig:</b>	Keine		
<b>kurzfristig:</b>	Keine		
<b>mittelfristig:</b>	Keine		
<b>langfristig:</b>	Keine		

### **Weitere notwendige Erläuterungen:**

(...)

## **Kurzzusammenfassung:**

Der Rat der Stadt Bergisch Gladbach hat in seiner Sitzung am 30.08.2022 das InHK Zanders-Areal 1.0 beschlossen, auf dessen Grundlage die Stadt im September 2022 einen Städtebauförderantrag bei der Bezirksregierung Köln gestellt hat. Als Voraussetzung für diesen Förderantrag hatte der Rat in selber Sitzung den Beschluss gefasst, die zur Umsetzung der förderfähigen Maßnahmen erforderlichen Eigenanteile der Stadt in Höhe von 3.576.750 Euro im Haushalt bereitzustellen. Dies ist in der Folge mit dem Haushaltsbeschluss 2023 auch umgesetzt worden.

Auf der Basis des 2022 eingereichten Förderantrags hat es im Laufe des vergangenen Jahres verschiedene Abstimmungsgespräche zwischen der Stadt einerseits und dem Ministerium / der BR Köln andererseits gegeben. Im Ergebnis ist die Stadt gehalten, bis zum 31.10.2023 erneut einen Förderantrag für die mit 10 Mio. Euro Baukosten mit Abstand größte Fördermaßnahme Zentralwerkstatt zu stellen, ergänzt um drei kleinere Maßnahmen.

Idee und Ziel der Projektierung „Zentralwerkstatt“ ist es, ein sozio-kulturelles Zentrum für die Bürgerschaft Bergisch Gladbachs und insbesondere der zukünftigen Nutzer\*innen des Zanders-Quartiers zu schaffen. Die Zentralwerkstatt ist zu diesem Zweck in besonderem Maße geeignet, da sie in mehrfacher Hinsicht das Herzstück des Projektes Zanders darstellt. Sie bildet räumlich das Zentrum des Zanders-Areals wie auch des Impulsquartiers und übernimmt eine Scharnierfunktion zwischen der Innenstadt und dem Zanders-Areal.

Ein Beschluss über den zur Umsetzung der im neuerlichen Förderantrag abgebildeten Maßnahmen notwendigen Eigenanteil ist nicht erforderlich, weil dieser Eigenanteil bereits in Höhe von 3.576.750 Euro durch den letztjährigen Beschluss vom 30.08.2022 zum InHK 1.0 und den dazugehörigen Förderantrag abgesichert ist (s.o.).

Die Geschäftsführung bzw. die Bewirtschaftung der Zentralwerkstatt soll an den GL-Service gGmbH übergeben werden, wobei das Gebäude im Eigentum der Stadt verbleibt. Die GL-Service gGmbH ist eine 100%ige stadteneigene gemeinnützige GmbH mit langjähriger Erfahrung und einem breiten Aufgabenspektrum u.a. im sozialen wie kulturellen Bereich.

Als Voraussetzung für die Einreichung des Förderantrags ist ein Beschluss des Rates erforderlich. Darüber hinaus ist das Nutzungs- und Betreiberkonzept für die Zentralwerkstatt zu beschließen sowie eine Selbstbindung des Rates, die mit der Zentralwerkstatt einhergehenden jährlich anfallenden Folgekosten von maximal 300.000 Euro über 20 Jahre (Bindungs-

frist der Förderung) zu tragen. Die Mittel werden im städtischen Gesamthaushalt über das Beteiligungsmanagement (FB 2) im Rahmen eines Betriebskostenzuschusses und einer in diesem Zusammenhang noch mit der GL-Service gGmbH zu vereinbarenden Regelung abgebildet.

## **Sachdarstellung/Begründung:**

Der folgende Text entspricht in großen Teilen – bei einzelnen redaktionellen Kürzungen / Anpassungen aufgrund aktueller Entwicklungen – der Vorlage für die Sitzung des Ausschusses für die Konversion des Zanders-Geländes am 07.09.2023 (Drucksachen-Nr. 0492/2023). Ergänzungen gegenüber der AZG-Vorlage sind *kursiv* geschrieben.

## **Hintergrund**

Der Rat der Stadt Bergisch Gladbach hat in seiner Sitzung am 30.08.2022 zum InHK Zanders-Areal 1.0 folgende Beschlüsse gefasst:

- I. Der Rat beschließt das Integrierte Handlungskonzept Zanders-Areal 1.0 vom Juli 2022 unter Berücksichtigung der in der Tischvorlage der Verwaltung aus der Sitzung des AZG dargestellten Änderungen und unter Berücksichtigung des gemeinsamen Antrages zur Sache der Fraktion Bündnis 90/DIE GRÜNEN, der SPD-Fraktion und der FDP-Fraktion aus der Sitzung des AZG und stimmt den darin enthaltenen Zielen und Maßnahmen zu.
- II. Der Rat beauftragt die Verwaltung, den Antrag auf Städtebauförderung zur Aufnahme in das Stadterneuerungsprogramm 2023 für die förderfähigen Maßnahmen des Integrierten Handlungskonzeptes Zanders-Areal 1.0 zu stellen.
- III. Der zur Umsetzung der förderfähigen Maßnahmen notwendige Eigenanteil in Höhe von 3.576.750 EUR wird bereitgestellt. Dies geschieht vorbehaltlich der Sicherstellung der Finanzierung durch den Haushaltsbeschluss 2023.
- IV. Der Rat der Stadt Bergisch Gladbach verpflichtet sich weiterhin, die Finanzierung der zu leistenden konsumtiven Auszahlungen über das Haushaltsjahr 2023 hinaus sicher zu stellen.

Die Stadt Bergisch Gladbach hat auf der Grundlage des zitierten Ratsbeschlusses vom 30.08.2022 Ende Sept. 2022 einen (Städtebau-) Förderantrag zu verschiedenen Maßnahmen im ersten Interventionsraum auf dem Zanders-Areal gestellt. Der Antrag hatte die Schwerpunkte Zentralwerkstatt, Gleispark und Zanders-Mobiliar. *Zu diesen Maßnahmen gab es im Nachgang zur Antragstellung eine Reihe von Gesprächen zwischen der Stadt und der Bezirksregierung, in denen man sich – kurzgefasst – auf folgende Punkte verständigt hat:*

- *Verschiedene kleinere Maßnahmen (z.B. Testentwürfe für einzelne Gebäude) sind zunächst nicht förderfähig, da noch unklar ist, ob die Gebäude einer öffentlichen (ggf. förderfähigen) oder privaten Nutzung zugeführt werden.*
- *Die (Bau-) Maßnahmen „Gleispark“ und „Zanders-Mobiliar“ werden zusammengeführt zu einer Maßnahme „Gleispark“ und in einem Nachtrag zum Förderantrag weiter qualifiziert. Dies ist im Frühjahr 2023 erfolgt. Nach Prüfung durch die BR Köln wurde die Förderung bewilligt, der Zuwendungsbescheid wurde von Frau Ministerin Ina Scharrenbach am 01.09.2023 an Bürgermeister Frank Stein übergeben.*

Die Maßnahme „Ideen- und Machbarkeitsstudie Zentralwerkstatt“ war ebenfalls Gegenstand dieses Zuwendungsbescheids.

- Der ursprünglich in zwei Anträge 2022 und 2023 gesplittete Förderantrag zur Zentralwerkstatt (bauliche Sanierung und Ertüchtigung sowie das Nutzungs- und Betreiberkonzept) wird in einen erneuten Antrag zusammengefasst, *ergänzt um folgende Maßnahmen, die unten näher erläutert werden:*
- *Planungsleistungen zur Umsetzung des Gleisparks (Leistungsphasen 3 bis 8)*
- *Refinanzierung des Grundstücks Zentralwerkstatt*
- *Externes Prozessmanagement*

Frist für die (erneute) mit Beschluss II zu beschließende Antragstellung ist der 31.10.2023. Nach wie vor geht die Stadt von einer 70 %igen Förderung der aufgeführten Maßnahmen einschließlich der Zentralwerkstatt aus.

Die letzten vier der genannten Punkte sind Gegenstand des Förderantrags, den die Stadt zum 31.10.2023 stellen möchte (siehe Beschluss III). Ein Beschluss über den zur Umsetzung der förderfähigen Maßnahmen notwendigen Eigenanteil ist nicht erforderlich, weil dieser Eigenanteil bereits durch den letztjährigen Beschluss vom 30.08.2022 zum InHK 1.0 und den dazugehörigen Förderantrag in Höhe von 3.576.750 Euro abgesichert ist, und die Kosten der vier Maßnahmen knapp unter denen für die in 2022 beantragten Fördermaßnahmen liegen.

Die Fördermaßnahme „Zentralwerkstatt“ ist mit ca. 10 Mio. Euro die mit Abstand bedeutendste Teilmaßnahme des InHK Zanders-Areal 1.0. Gemäß der nunmehr vorliegenden Kostenberechnung kann die Zielgröße von max. 10 Mio. Euro trotz der Einbeziehung einer 15 %igen Baukosten-Indexierung über die zwei Jahre von 2023 bis 2025 gehalten werden. Kosten und Erträge aufgrund der avisierten Städtebauförderung sind im Haushalt auf Grundlage des oben zitierten Ratsbeschlusses vom 30.08.2022 bereits seit dem Haushaltsbeschluss für das Jahr 2023 ff abgebildet:

Zentralwerkstatt	Gesamt	2023	2024	2025	2026
101523005					
Gesamtbudget	10.000.000,00 €	500.000 €	3.500.000 €	3.000.000 €	3.000.000 €
Anteil 70% (Erträge Förderung)	7.000.000,00 €	350.000 €	2.450.000 €	2.100.000 €	2.100.000 €

In Beschluss IV verpflichtet sich der Rat jedoch darüber hinaus, die Finanzierung der jährlich anfallenden Gebäudekosten von aktuell prognostizierten maximal 300.000 Euro zu tragen. Diese Summe leitet sich ab aus den von der VBD in einer Wirtschaftlichkeitsuntersuchung erstellten Szenarien, in den die voraussichtlichen Gebäudekosten (Personal, Instandhaltung, Betriebskosten) möglichen Erträgen aus der Vermietung – soweit aktuell prognostizierbar – gegenübergestellt werden. Mit diesem Beschluss dokumentiert der Rat gegenüber dem Fördermittelgeber, dass ihm jährliche Folgekosten der Baumaßnahme Zentralwerkstatt über eine Fördermittelbindungsfrist von 20 Jahren bewusst sind. Nähere Informationen zu diesem Themenkomplex enthält der Punkt „Kosten und Finanzierung“ am Ende dieser Vorlage.

### **Einordnung bzw. Bedeutung der Fördermaßnahme Zentralwerkstatt**

Das Zanders-Areal ist das größte (Förder-)Projekt der Regionale 2025 und somit herausragend für die zukünftige Entwicklung der (Innen)Stadt Bergisch Gladbach sowie bedeutsam für den Kreis und die gesamte Region. Der Rheinisch-Bergische Kreis und das Land NRW sind dem Projekt gegenüber sehr positiv eingestellt, begleiten und unterstützen es ideell und

finanziell.

Im Rahmen der Qualifizierung zur Regionale 2025 hat das Projekt Zanders-Areal im Frühjahr 2023 den A-Status für das erste Modul „Impulsquartier“ erhalten. Der Bereich des Impulsquartiers in unmittelbarer Nachbarschaft zum Stadtzentrum soll in den kommenden Jahren vorrangig entwickelt werden.

Die Zentralwerkstatt ist in mehrfacher Hinsicht das Herzstück des Projektes Zanders. Sie bildet räumlich das Zentrum des Zanders-Areals wie auch des Impulsquartiers und übernimmt eine Scharnierfunktion zwischen der Innenstadt und dem Zanders-Areal.

Das Impulsquartier erstreckt sich über den nördlichen Teil des Geländes, der an das Stadtzentrum grenzt und umfasst sämtliche Thematiken (Denkmalschutz, Zirkularität, Freiraum, Abriss, etc.), mit denen man sich auch bei der Entwicklung des Gesamtgeländes beschäftigen muss. Die Zentralwerkstatt liegt inmitten dieses Impulsquartiers und bildet mit den umgebenden alten und größtenteils denkmalgeschützten Gebäuden ein besonderes Ensemble, die sogenannte „Altstadt“.

Die Zentralwerkstatt liegt als Solitär auf dem Schnittpunkt zweier Hauptachsen des Geländes. Eine der beiden Hauptachsen ist die sog. „Mainstreet“. Diese ehemalige Haupteinfahrungsstraße des Werks wird auch in Zukunft eine wichtige Erschließungsfunktion für das Quartier übernehmen. Die zweite Hauptachse führt ausgehend vom Bahnhof entlang der Poststraße und über die Straße An der Gohrsmühle hinweg in das Quartier hinein. Dort durchquert man den Office-Bereich mit dem denkmalgeschützten Verwaltungs- und Pförtnergebäude und läuft anschließend direkt auf die Zentralwerkstatt zu.

Gerade damit dieser attraktive „Altstadtbereich“ für die Bürgerschaft zugänglich und erlebbar wird und ins Bewusstsein rückt, gilt es eine stark frequentierte öffentliche Nutzung für die Zentralwerkstatt zu etablieren. Die Aktivierung und Nutzbarmachung dieses zentralen Gebäudes bietet die Chance, eine Impulswirkung und Strahlkraft für die umgebenden Bereiche auf dem Zanders-Areal (räumlich) und innerhalb des Stadtzentrums (funktional) zu erreichen; ein in besonderem Maße geeigneter Standort, um den Konversions- und Transformationsprozess zu starten und die Innenstadt mit dem Gelände zu verschmelzen.

Die Fördermaßnahme zielt in ihrer Gesamtheit darauf ab, die Adressbildung voran zu bringen und einen ersten innenstadtnahen Teil des Areals zu beleben, indem erste nachhaltige Nutzungen etabliert werden, ohne dabei irreversible Vorfestlegungen für das Gesamtgelände zu treffen.

Verbunden mit einer öffentlichen bzw. gemeinnützigen Nutzung soll die Zentralwerkstatt als zentraler Anlaufpunkt zur Aktivierung und Belebung des Impulsquartiers (dem zentralen Ort der Regionale 2025) beitragen und eine Initialwirkung für das neu entstehende Stadtquartier auf dem gesamten Areal entfalten. Es geht darum, als öffentliche Hand in Vorleistung zu gehen und gewissermaßen das „Feld zu bestellen“, um dann im nächsten Schritt auch private Investitionen auf den Flächen außerhalb des Interventionsraums zu generieren und nach sich zu ziehen.

## **Die Zentralwerkstatt als erste bauliche (Förder-)Maßnahme**

Im Rahmen der laufenden Abstimmungen zur Förderthematik haben in den vergangenen Jahren immer wieder Gespräche mit dem Ministerium (MHKBG NRW), der BR Köln sowie der Regionale 2025-Agentur stattgefunden. In sämtlichen Gesprächen wurde stets konstatiert, dass die Konversion und Transformation des Zanders-Areals sowohl in NRW als auch darüber hinaus eine besondere Strahlkraft entwickeln und eines der bedeutendsten Konversionsprojekte der nächsten Jahre werden kann.

Von Seiten des Landes wie auch der Regionale-Agentur bzw. dem Region Köln/Bonn e.V. wurde der Stadt im Frühjahr 2022 auf dem Regionale-Kongress nahegelegt, kurzfristig erste Maßnahmen zur Öffnung und Adressbildung des Geländes vorzuziehen und einen ersten Förderantrag (investive Maßnahmen) mit den Fördermaßnahmen Gleispark als Freifläche und Zentralwerkstatt als bauliche Maßnahme zu stellen.

Für die Zentralwerkstatt wurde zunächst im Juni 2022 eine „Ideen- und Machbarkeitsstudie“ erstellt, die überprüft, inwiefern sich das Gebäude für eine Umnutzung bzw. Nachnutzung eignet, und mit wieviel Aufwand ein Umbau verbunden wäre. Idee und Ziel der Projektierung „Zentralwerkstatt“ ist es über die oben genannten Punkte hinaus, ein vorbildliches architektonisches Beispiel für die qualitätsvolle, langfristige Herrichtung und Nachnutzung von Gebäudestrukturen auf dem Gelände zu schaffen.

Die Voraussetzung zur Aufnahme in das Städtebauförderprogramm ist für Hochbaumaßnahmen eine Entwurfsplanung mit dazugehöriger Kostenberechnung. Aufgrund dessen arbeitete das Büro Nebel und Pössl Architekten (Köln), ausgehend von den Ergebnissen der Machbarkeitsstudie, mit Hochdruck an den Planungen zur Zentralwerkstatt inklusive der Kostenberechnung bis einschließlich der Leistungsphase 3. *Diese Arbeiten konnten zwischenzeitlich abgeschlossen werden und sind Grundlage für den hier in Rede stehenden Förderantrag.*

Das ehemals als zentrale Werkstatt genutzte Gebäude aus dem Jahr 1880 besteht aus einem denkmalgeschützten Gebäudeteil im Norden und einem daran anschließenden erhaltenswerten südlichen Gebäudeteil, in dem sich eine Halle und Nebenräume befinden. Grundgedanke bei der Planung ist die Wahrung des alten Industriecharakters durch die Sanierung, Instandsetzung und stufenweise energetische Ertüchtigung des gesamten Gebäudekomplexes.

Auch im rückwärtigen Bereich soll das Gebäude in Zukunft mit seiner Umgebung „kommunizieren und interagieren“. Insbesondere zu den ebenfalls denkmalgeschützten großen und das Erscheinungsbild prägenden Baukörper Kalandersaalgebäude, Sortiersaalgebäude und Lagerhochhaus entstehen interessante Raumbildungen mit einem großen Potenzial an öffentlichen Frei- und Platzflächen. Derzeit stellt sich die Fassade der Zentralwerkstatt zu dem gegenüberliegenden Sortiersaalgebäude hin als geschlossene Backsteinmauer dar. Die Planung sieht vor, dass sich das Gebäude künftig durch großzügige Öffnungen der Fassade zu der vorgelagerten Platzfläche hin öffnet, so dass die Halle der Zentralwerkstatt und der Platz auch gemeinsam genutzt und bespielt werden können.

Der Grundriss der Zentralwerkstatt sowie weitere erläuternde Darstellungen aus der Machbarkeitsstudie von Juni 2022 sind als Anlage beigefügt.



## Nutzungskonzept

Das Land NRW fördert im Rahmen der Städtebauförderung ausschließlich nicht-rentierliche Projekte. Die Maßnahme Zentralwerkstatt ist folglich nur förderfähig, wenn die Nutzung weit überwiegend gemeinnützig ausgerichtet und nicht profitorientiert ist.

Idee und Ziel der Projektierung „Zentralwerkstatt“ ist es, ein sozio-kulturelles Zentrum für die Bürgerschaft Bergisch Gladbachs und insbesondere der zukünftigen Nutzer\*innen des Zanders-Quartiers zu schaffen.

Kurzfristig soll die Zentralwerkstatt dem Projekt Zanders-Areal als Treffpunkt, Ausstellungsfläche und Versammlungsstätte im Rahmen der Projektbearbeitung dienen. Neben einem Projektbüro soll es auch eine Anlaufstelle für interessierte Bürgerinnen und Bürger geben mit dem Ziel, die Bürgerschaft zu informieren und in den Diskurs über das Projekt zu kommen. Auf diese Weise soll die Zentralwerkstatt in den ersten Jahren ein Ort für die Beteiligung der Öffentlichkeit sowie für die intellektuelle Auseinandersetzung mit den städtebaulichen Kernthemen des Zanders-Projektes werden, also Themen wie „Umbauordnung“, zirkuläre und nachhaltige Stadtteilentwicklung, innovative energetische Konzepte („Reallabor“) etc..

Mit fortschreitender Entwicklung des Zanders-Areals und dem Wachsen des neu entstehenden Stadtviertels wird die Nutzung der Zentralwerkstatt als zentrale Begegnungsstätte innerhalb des Quartiers immer wichtiger. In der Zentralwerkstatt soll neben der projektbezogenen Nutzung Zug um Zug ein sozio-kulturelles Zentrum entstehen.

Die Zentralwerkstatt soll dabei folgende Aufgaben übernehmen:

- ein Ort sein, an dem Vielfalt gelebt wird;
- eine Begegnungsstätte zum Verweilen und Kommunizieren schaffen, um Geselligkeit, Freizeitgestaltung und kulturelle, bildungsorientierte oder soziale Veranstaltungen zu erleben;
- eine Gastronomie bereitstellen, die professionell betrieben wird und gleichzeitig deutlich macht, dass alle Menschen willkommen sind. Wie die Zentralwerkstatt als Ganzes kann auch der Restaurant- bzw. Café-Bereich gemeinnützig organisiert sein, z.B. in Form eines inklusiven und integrativen Betriebes;
- Organisationen, Vereinen etc. einen Ort für Veranstaltungen, Seminare und Besprechungen bereitstellen mit einem breiten Angebot aus den Bereichen Kunst, Kultur, Bildung, Geschichte, Musik, Tanz etc;
- Beteiligung von Menschen und Organisationen ermöglichen, um Bergisch Gladbach als eine inklusive, multikulturelle und innovative Stadt mitzugestalten.

*In dem beigefügten Nutzungs- und Betreiberkonzept, das sich in Gliederung und Themenfeldern an den Anforderungen der Bezirksregierung orientiert, sind in Kap. 3 Raumnutzungskonzept den in Grundrissen farbig markierten Räumen die im Folgenden aufgelisteten Nutzungsbereiche zugeordnet und in Text und Tabellen näher beschrieben.*

- *Foyer und Ausstellungsbereich*
- *Veranstaltungsbereich*
- *Generationsübergreifende Angebote*
- *Gastronomie*
- *Personalbereich*
- *Technikbereich*

*Das Nutzungskonzept wurde bewusst noch relativ abstrakt gehalten, um keine Vorfestlegungen zu Nutzungen zu treffen, die mit Fertigstellung der Sanierung bei optimalem Planungs-*

*und Bauverlauf erst in drei Jahren (frühestens Sommer 2026) zum Tragen kommen (vgl. Bauzeitenplan in Kap. 2.4 des Nutzungs- und Betreiberkonzeptes).*

## **Betreiberkonzept**

*Wie oben beschrieben, sind Sanierung und Umbau der Zentralwerkstatt zu einem öffentlichen Quartierszentrum nur unter der Voraussetzung förderfähig, dass mindestens 80 % der Flächen dauerhaft gemeinnützig genutzt werden.*

*Die Zuwendung von Fördermitteln für die Zentralwerkstatt wird aufgrund der hohen Bau- summe mit einer Bindungsfrist von 20 Jahren ab Fertigstellung verknüpft sein. Damit verbunden ist das Risiko, Fördermittel zurückzahlen zu müssen, falls die anvisierte gemeinnüt- zige Nutzung innerhalb dieses Zeitraums aufgegeben oder nicht mehr vollständig umgesetzt wird. In der Folge hat sich im Laufe der Konzeptentwicklung auch in Gesprächen mit der BR Köln schnell als zielführend herausgestellt, für die Zentralwerkstatt als öffentlicher Begeg- nungsstätte eine Trägerschaft im Einflussbereich der Stadt Bergisch Gladbach zu verfolgen, um die Steuerung jeglicher Nutzungen in der Zentralwerkstatt in den Händen zu behalten.*

*Nach Prüfung der Möglichkeiten im Hinblick auf ein solches Trägermodell schlägt die Verwal- tung vor, die Geschäftsführung bzw. die Bewirtschaftung der Zentralwerkstatt an den GL- Service gGmbH zu übergeben, wobei das Gebäude im Eigentum der Stadt verbleibt. Die GL- Service gGmbH ist eine 100%ige stadteneigene gemeinnützige GmbH mit langjähriger Erfah- rung und einem breiten Aufgabenspektrum u.a. im sozialen wie kulturellen Bereich.*

*Mit ihrem Motto „Integrativ, gemeinnützig und leistungsstark“ ist die GL Service gGmbH Dienstleister für die Stadtgesellschaft in Bergisch Gladbach in den Handlungsfeldern der Gastronomie, Familien- und Jugendhilfe, sozialen Arbeit, beruflichen Bildung und im Hand- werk. Damit verfügt GL Service gGmbH aufgrund langjähriger Erfahrung in ähnlichen Projek- ten über eine hohe Expertise, die für die Entwicklung und den Betrieb der Zentralwerkstatt als integrativer Standort der Stadt und der sozialen Begegnung von unterschiedlichsten Ziel- gruppen nötig sind.*

*Ein der künftigen Begegnungsstätte Zentralwerkstatt ähnliches Projekt in Trägerschaft der GL Service gGmbH ist die Kontaktstelle im Wohnpark Bensberg (KiWo) als Teil des sozialen Netzwerks Bergisch Gladbach. Die KiWo ist zentrale Begegnungsstätte im Wohnquartier und bietet Angebote der offenen Kinder- und Jugendarbeit, der Familienbildung und Beratung und Hilfe für alle Menschen im Stadtteil. Daneben stehen die Räume der KiWo Initiativen und Vereinen für ihre Angebote in den Bereichen Kultur, Soziales, Bewegung, Spiel und Freizeit zur Verfügung.*

*Die Projektgruppe Zanders-Areal steht bereits in engem Kontakt mit der GL-Service gGmbH, um bis zur Abgabe des Förderantrags erste Rahmenvereinbarungen zu treffen, die dann in den kommenden Wochen in entsprechende vertragliche Regelungen münden sollen.*

## **Kosten und Finanzierung der Zentralwerkstatt**

### Planungs- und Baukosten

*Wie oben im Zitat aus der Niederschrift der Ratssitzung vom 30.08.2022 dargelegt, wurden die Kosten bzw. der städtische Eigenanteil für sämtliche Fördermaßnahmen aus dem InHK Zanders-Areal 1.0 bereits per Ratsbeschluss in Höhe von 3.576.750 Euro abgesichert. Darin sind die Kosten bzw. der städtische Eigenanteil von 30 % für die Baumaßnahme Zentral- werkstatt in Höhe von ca. 3 Mio. Euro enthalten. Der städtische Eigenanteil in Höhe der ge- nannten Summe wurde im Nachgang zu diesem Beschluss im Haushalt abgebildet.*

Nachdem zwischenzeitlich die Entwurfsplanung einschließlich Kostenberechnung für die Zentralwerkstatt abgeschlossen wurden, kristallisiert sich heraus, dass die 10 Mio.- Grenze einschließlich einer angenommenen Kostensteigerung von 7,5 % p.a. (jeweils 2024 und 2025) gehalten werden kann.

### Gebäudekosten und mögliche Einnahmen im Betrieb der Zentralwerkstatt

Während die Planungs- und Baukosten der Zentralwerkstatt bzw. der städtische Eigenanteil bereits über den Haushalt abgesichert sind, gilt dies jedoch nicht für künftigen Gebäudekosten, also die jährlichen Betriebs-, Unterhaltungs- und Personalkosten, auch wenn diese Kosten – abzüglich möglicher Einnahmen über Vermietungen – erst in zwei bis drei Jahren haushaltsrelevant werden, wenn die Zentralwerkstatt nach Fertigstellung von Sanierung und Umbau ihre neue Nutzung aufnimmt.

Im Hinblick auf die Abgabe des Förderantrags 2023 bei der BR Köln hat die Projektgruppe die VBD Beratungsgesellschaft für Behörden mbH die Erarbeitung einer Wirtschaftlichkeitsuntersuchung beauftragt mit dem Ziel, zum einen die Planungs- und Baukosten auf Plausibilität zu prüfen und zum anderen eine Prognose der Betriebs-, Personal- und Instandhaltungskosten zu erstellen und diesen Gebäudekosten mögliche Ertragspositionen aus der Vermietung von Räumen gegenüberzustellen. Der Abschlussbericht der Wirtschaftlichkeitsuntersuchung mit Stand vom 29.09.2023 ist den Fraktionen zugänglich gemacht worden. Herr Mandt von der VBD wird in der Ratssitzung anwesend sein und kann ggf. Fragen zu der Wirtschaftlichkeitsuntersuchung beantworten.

Das Nutzungskonzept und damit auch die Wirtschaftlichkeitsuntersuchung gehen von gemeinnützigen Nutzungen auf 80 % der Nutzflächen aus. Diese Quote ist Mindestvoraussetzung für die Förderfähigkeit der Zentralwerkstatt. Die verbleibenden 20 % der Nutzflächen dürfen / können auch gewerblich genutzt bzw. vermietet werden, um dem zu erwartenden finanziellen Minus im gemeinnützigen Bereich ein Mindestmaß an Einnahmen entgegenhalten zu können. Die 20 % Nutzflächen werden von der in den Plänen enthaltenen gastronomischen Nutzung bereits vollständig in Beschlag genommen, unabhängig davon, ob diese gastronomische Nutzung von einem privaten oder einem gemeinnützigen Träger betrieben wird.

Die Gebäudekosten ergeben sich in der Hauptsache aus den Posten Betriebs-, Unterhaltungs- und Personalkosten:

- Die Betriebskosten (in erster Linie Heizung, Strom, Reinigung) belaufen sich für die Zentralwerkstatt nach ersten Einschätzungen auf ca. 50.000 Euro im ersten Betriebsjahr.
- Die Kosten für die Instandhaltung des Gebäudes werden für die ersten 10 Jahre niedriger ausfallen als in der zweiten und dritten Dekade. Die Kosten werden zunächst mit 56.000 Euro im ersten Betriebsjahr angenommen.
- Personalkosten werden bzgl. des Betriebs der Zentralwerkstatt bei der GL-Service gGmbH als Dienstleister für die Stadt entstehen für die Geschäftsführung der Zentralwerkstatt sowie für Hausmeisterdienste. In Absprache mit der GL-Service gGmbH ist von 1,25 Stellen in der Geschäftsführung und 0,75 Stellen Hausmeister / Haus technik auszugehen. So ergeben sich insgesamt 2 Vollzeitstellen zu insgesamt 126.000 Euro im ersten Betriebsjahr.

Die genannten Kosten können jedoch nicht über eine Laufzeit von 30 Jahren fortgeschrieben werden, ohne dabei Preissteigerungen einzukalkulieren. So werden die Personalkosten mit jährlich 1,5 % Steigerungsrate indexiert, die Instandhaltungs- und Betriebskosten jeweils mit 2,0 %. Nach dieser Rechnung ergeben sich dann auf 30 Jahre betrachtet durchschnittliche Gebäudekosten von ca. 320.000 Euro pro Jahr.

Diesen Kosten hält die VBD in ihrer Wirtschaftlichkeitsberechnung drei unterschiedliche Mietszenarien entgegen, die jeweils für die gewerblichen und die gemeinnützigen Flächen unterschiedliche Mieten unterstellen. Für die gewerblichen Mieten werden in den drei Szenarien 14,0 Euro, 16,0 Euro und 18,0 Euro angenommen. Für die gemeinnützigen Flächen ergibt sich über die drei Szenarien eine Bandbreite zwischen 0,00 Euro jährlich (bei unentgeltlicher Überlassung aller gemeinnützigen Räumlichkeiten an Vereine etc.) über 40.000 Euro bis hin zu 80.000 Euro, wobei für den letzteren Wert Raummieten unterstellt sind, die deutlich über den in Bergisch Gladbach üblichen Mieten für gemeinnützige Organisationen liegen.

Wenn man die drei Mietszenarien mit potenziellen Einnahmen zwischen 55.000 und 152.000 Euro den Kosten von 320.000 Euro pro Jahr (s.o.) gegenüberstellt, ergibt sich Saldo bzw. ein jährliches Minus zwischen 266.000 und 169.000 Euro, das von der Stadt zu tragen ist, vorbehaltlich in den nächsten Monaten gemeinsam mit der GL-Service gGmbH zu diskutierender Einsparungs- bzw. Ertragspotenziale.

Um jedoch auch gegenüber dem Fördermittelgeber eher konservativ (worst case-Annahmen) zu rechnen, geht die Verwaltung zunächst von max. 300.000 Euro an jährlichen Kosten aus, deren Deckung durch die Stadt per Ratsbeschluss zu sichern ist (Beschluss IV). Die Mittel werden im städtischen Gesamthaushalt über das Beteiligungsmanagement (FB 2) im Rahmen eines Betriebskostenzuschusses und einer in diesem Zusammenhang noch mit der GL-Service gGmbH zu vereinbarenden Regelung abgebildet.

### **Weitere Maßnahmen aus dem Förderantrag 31.10.2023**

Wie oben bereits erwähnt, sollen in dem Antrag, der zum 31.10.2023 bei der BR Köln eingereicht wird, neben der Zentralwerkstatt weitere Maßnahmen zur Förderung angemeldet werden.

#### Planungsleistungen zur Umsetzung des Gleisparks (Leistungsphasen 3 bis 8)

Die Baukosten für den Gleispark über 1.153.632 Euro wurden durch die Bezirksregierung Köln bereits per Zuwendungsbescheid vom 03.08.2023 bewilligt. Um die Maßnahme nun auch umsetzen zu können, müssen die Leistungsphasen 3 bis 8 weiter beauftragt werden. Auch diese Leistungen sind förderfähig und sollen mit dem Antrag zum 31.10.2023 beantragt werden. Die Kosten belaufen sich auf ca. 117.000 Euro (Eigenanteil 35.100 Euro).

#### Refinanzierung des Grundstücks Zentralwerkstatt

Das Grundstück, auf dem sich die Zentralwerkstatt befindet, wurde im Oktober 2018 in einer Tranche gemeinsam mit anderen Grundstücken im Rahmen des Ankaufs des sog. „Kernareals“ durch die Stadt vom eingesetzten Insolvenzverwalter erworben.

Mit der Sanierung und Etablierung der Zentralwerkstatt im Herzen des Geländes soll auch die Refinanzierung der Gebäudegrundstücksfläche angestoßen werden. Hierbei handelt es sich um eine Fläche von 1.950 qm Größe. Die Summe von 104.364 Euro ergibt sich aus dem ermittelten Quadratmeterpreis für das Kernareal. Der Eigenanteil ist hier nicht vorzuzahlen, da das Grundstück bereits gekauft wurde.

#### Externes Prozessmanagement

Mit der Umsetzung der Maßnahmen aus dem Integrierten Handlungskonzept 1.0 und den daraus resultierenden Förderanträgen kommt auf die Projektgruppe Zanders-Areal eine Vielzahl von zusätzlichen Planungsaufgaben zu. Neben der konkreten Umsetzung der Maßnahmen fallen weitere Aufgaben im Bereich des Förderantragsmanagement an. Aufgrund der Vielzahl der Aufgaben soll ein externes Prozessmanagement beauftragt werden, dass die

*Projektgruppe in vielen Bereichen unterstützt. Die konkreten Aufgabenfelder werden im Rahmen der Ausschreibung definiert. Dabei sind die Aufgaben auszuschreiben, die nicht durch die personellen Ressourcen der Projektgruppe Zanders-Areal abgedeckt werden können. Das zeitlich befristete Prozessmanagement wird für drei Jahre angesetzt. Die Gesamtsumme beläuft sich auf 60.000 Euro (Eigenanteil 18.000 Euro).*

## **Anlagen**

- Auszug aus der Machbarkeitsstudie zur Zentralwerkstatt von Juni 2022
- Nutzungs- und Betreiberkonzept