



Die Zentralwerkstatt

Nutzungs- und Betreiberkonzept für ein
sozio-kulturelles Zentrum auf dem Zanders-Areal

Impressum

Die Zentralwerkstatt - Nutzungs- und Betreiberkonzept für ein sozio-kulturelles Zentrum auf dem Zanders-Areal

Projekt Zanders-Areal
Stadt Bergisch Gladbach
BM 1
An der Gohrsmühle 25 | Gebäude A
51465 Bergisch Gladbach



Projekt Zanders-Areal
Stadt Bergisch Gladbach

Bergisch Gladbach, 06. Oktober 2023

Fotos und Abbildungen: Stadt Bergisch Gladbach – soweit nicht anders angegeben

Inhaltsverzeichnis

1	Die Zentralwerkstatt – sozio-kulturelles Zentrum eines neuen Stadtquartiers	4
2	Entwurfsplanung	7
3	Raumprogramm und Raumnutzungskonzept	9
3.1	Foyer und Ausstellungsbereich (F1 – F3)	13
3.2	Veranstaltungsbereich (V1 – V9).....	14
3.3	Generationsübergreifende Angebote für Jugendliche, Erwachsene und Senioren (KJ1 – KJ4)	16
3.4	Gastronomie (G1 – G9).....	17
3.5	Personalbereich (P1 – P9)	18
3.6	Technikbereich (T1 – T2)	18
4	Wirtschaftlichkeitsuntersuchung	19
4.1	Ausgaben	19
4.2	Einnahmen.....	20
4.3	Gesamtbetrachtung.....	21
5	Betreiberkonzept.....	23

1 Die Zentralwerkstatt

– sozio-kulturelles Zentrum eines neuen Stadtquartiers

Die Zentralwerkstatt ist in mehrfacher Hinsicht das Herzstück der städtebaulichen Konversion des Zanders-Areals, dem größten Projekt der Regionale 2025. Sie liegt nicht nur räumlich im Zentrum des 36 ha großen Zanders-Geländes, sie ist auch die erste große bauliche Fördermaßnahme und soll nach der Sanierung als sozio-kulturelles Zentrum zur Belebung des Areals beitragen, während sich rundum das Gebäude ein neues Stadtquartier entwickelt.

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 geeigneter Standort, um den Konversions- und Transformationsprozess zu starten.

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 wird in diesem Zuge die Klammer zur Innenstadt bilden und soll Vorbildcharakter für nachfolgende Projekte und Maßnahmen im Impulsbereich entwickeln.

Der Gebäudekomplex „Zentralwerkstatt“ liegt im Kern des Zanders-Areals im Bereich der sogenannten „Altstadt“. Eingerahmt von denkmalgeschützter Bausubstanz entfaltet das Gebäude in zentraler Lage an der Hauptachse des Zanders-Areals eine besondere Wirkung. Auf der Nordseite steht der Zentralwerkstatt das Kalendersaalgebäude gegenüber, auf der südöstlichen Seite wird die Werkstatt von dem Sortiersaalgebäude flankiert. Die Haupteerschließungsachse, die sogenannte „Mainstreet“, verläuft entlang der westlichen Fassade und verbindet die Innenstadt Bergisch Gladbachs mit der Cederwaldstraße in Gronau.

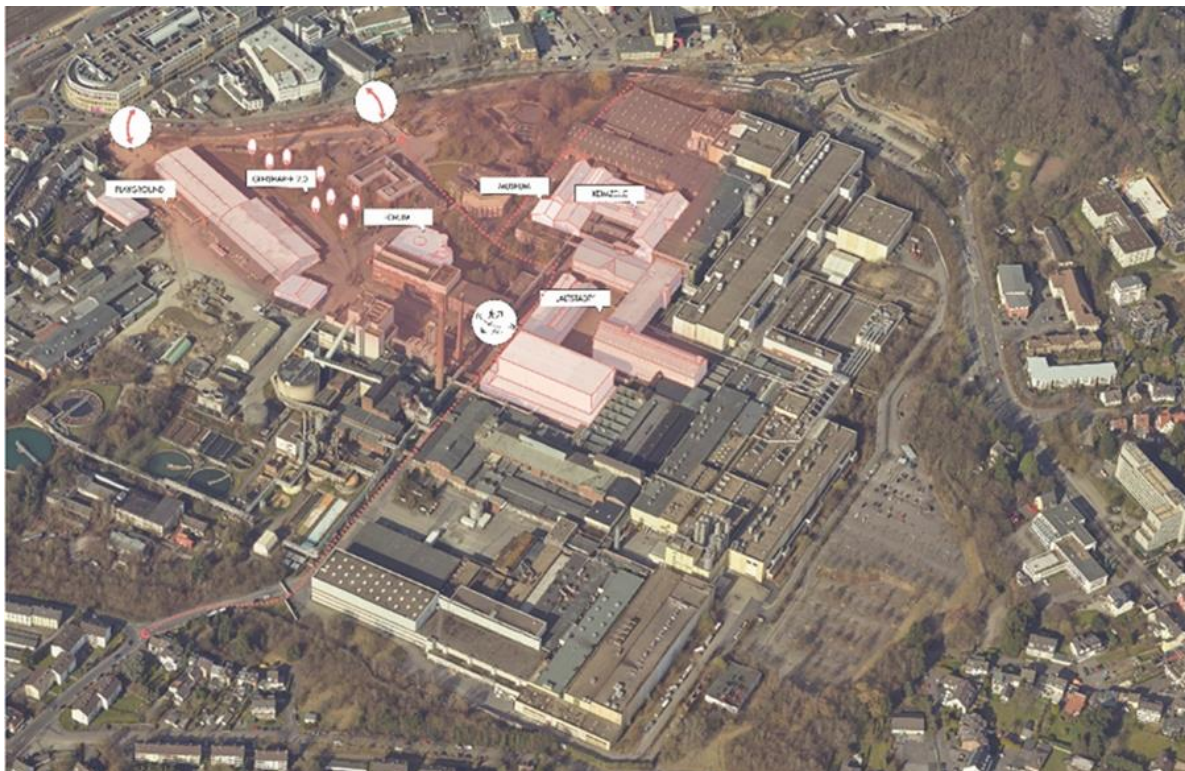


Abbildung 1 Impulsquartier

Die Anziehungskraft, die von der Zentralwerkstatt ausgehen soll, wird sich unter anderem auf den Eingangsbereich des zukünftigen Zanders-Quartiers auswirken. In diesem Zugangsbereich befinden sich der Office-Bereich mit seinem großen denkmalgeschützten Haupt- und Pförtnergebäude, der denkmalgeschützte Büstengarten sowie die Keimzelle der alten Papierfabrik mit den alten Produktionsstätten „Maschinenraum“ (Museum) und „Bleicherei/ Holländersaal“ –. Beide identitätsstiftende Bereiche (Genius Loci) rücken durch die Aktivierung der Zentralwerkstatt stärker in den Fokus und begleiten den Besucher auf seinem Weg zur Zentralwerkstatt.

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 Gebäuden Kalandersaal, Sortiersaal und Lagerhochhaus entstehen interessante Raumbildungen mit einem großen Potenzial an öffentlichen Frei- und Platzflächen.

Derzeit ist die Fassade des Gebäudes zu den großmaßstäblichen Baudenkmalern innerhalb der „Altstadt“ verschlossen. Durch großflächige und großzügige Öffnungen der Fassade soll sich das Gebäude künftig zu der vorgelagerten Platzfläche hin öffnen und bespielt werden. Damit werden die Zugänglichkeit der umliegenden Gebäude Kalandersaal, Sortiersaal und Lagerhochhaus verbessert und die umgebenden Bereiche insgesamt aufgewertet.

Das nördliche aus Ziegelmauerwerk errichtete Kopfgebäude von 1880 steht mitsamt der beiden darin erhaltenen Drehbänke unter Denkmalschutz. Der angebaute Hallenbereich, der zuletzt als Walzenlager genutzt wurde, ist aufgrund seiner stetigen Erweiterungen stark überformt und steht somit nicht unter Denkmalschutz. Diese Gebäudeteile werden jedoch im Denkmalpflegeplan der Stadt Bergisch Gladbach als erhaltenswert eingestuft.



Abb. 2 Zentralwerkstatt mit Außenbereich

Die Ausarbeitung des Entwurfes für Sanierung und Umbau der Zentralwerkstatt findet im Dialog mit den zuständigen Denkmalbehörden statt. Die gewählten Entwurfslösungen wurden und werden mit der unteren sowie dem LVR-Amt für Denkmalpflege diskutiert. Landeskonservatorin für das Rheinland, Frau Dr. Andrea Pufke, zeigt großes Interesse an dem Projekt. Bisher ist es gelungen, diesen Dialog einvernehmlich zu gestalten.

Dr. Reiner Nagel von der Bundesstiftung Baukultur ist dem Projekt ebenfalls sehr zugetan. Mit seiner Teilnahme am Regionale-Kongress im Frühjahr 2022 auf dem Zanders-Gelände wurde er einer der „Gründerväter“ des Projektes Zentralwerkstatt.

Grundlage für die Sanierung und den Betrieb der Zentralwerkstatt sind die architektonischen Planungen des Architekturbüros Nebel und Pössl aus Köln, die Wirtschaftlichkeitsuntersuchung durch die VBD Beratungsgesellschaft für Behörden mbH aus Köln sowie das hier vorliegende Nutzungs- und Betreiberkonzept.

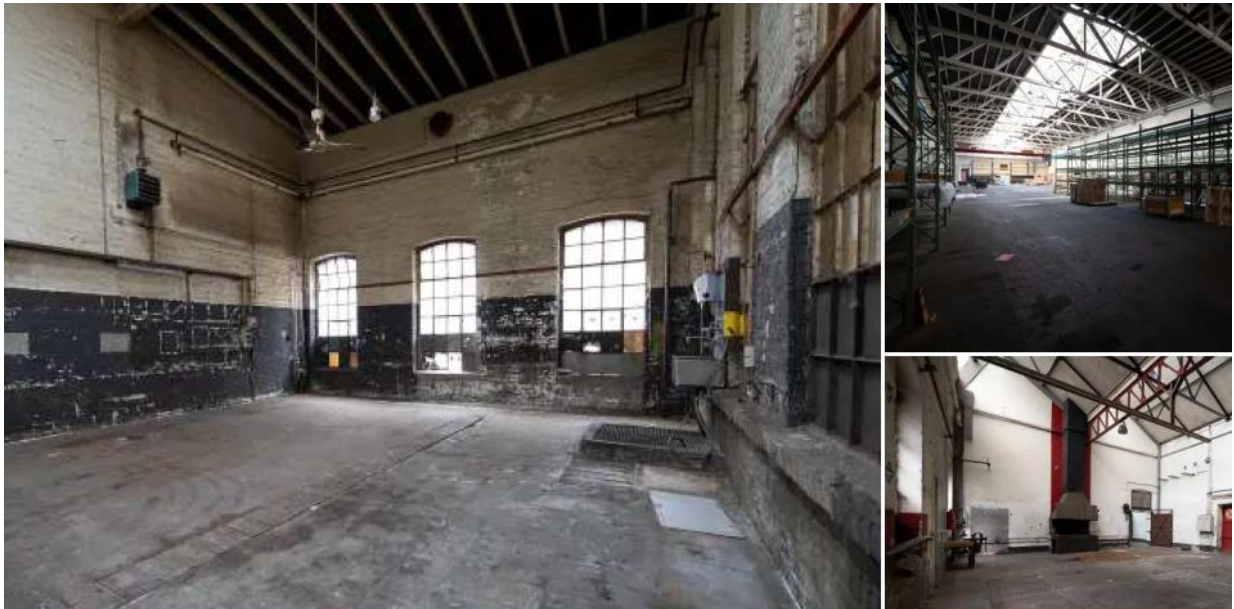


Abb. 3 Innenansichten Zentralwerkstatt



Abb. 4 Innenansichten Zentralwerkstatt

2 Entwurfsplanung

Für die Zentralwerkstatt wurde zunächst im Juni 2022 eine „Ideen- und Machbarkeitsstudie“ in Auftrag gegeben, die überprüft, inwiefern sich das Gebäude für eine Umnutzung bzw. Nachnutzung eignet und mit wieviel Aufwand ein Umbau verbunden wäre. Ein wesentliches Ergebnis der Ideen- und Machbarkeitsstudie war die Kostenprognose für die Sanierung und den Umbau der Zentralwerkstatt.

Die Planung für den Umbau der Zentralwerkstatt berücksichtigt die bestehenden Strukturen und weist den einzelnen Räumen neue Nutzungen zu. Die vorhandene Gebäudesubstanz soll aus kulturhistorischen, architektonischen, aber auch CO₂ einsparenden Erwägungen weitgehend erhalten und weitergenutzt werden. Es entsteht ein multifunktionales Gebäude mit Blickbeziehungen in den der Stadt zugewandten Eingangsbereich sowie zu den umliegenden Denkmälern.



Abb. 5 Zentralwerkstatt mit Außenbereich

Die Nutzflächen betragen für das gesamte Vorhaben 1.676 m², wovon sich 1.394,5 m² auf das Erdgeschoss und 281,5 m² auf das Obergeschoss verteilen. Das Erdgeschoss wird von der Halle und der Gastronomie dominiert. Die Nutzflächen sind im nachfolgenden Kapitel aufgeführt und Bestandteil der Entwurfsplanung des Büros Nebel und Pössl Architekten (wird dem Förderantrag beigelegt). Eine Verortung der Nutzungen im Plan ist in Kap. 3 Nutzungskonzept dargestellt.

Bauzeitenplan unter idealen Bedingungen

Bis Mitte September 23

- Fertigstellen der Entwurfsplanung in allen Teilen; Integration der Fachplanungen von Statik, Bauphysik, Brandschutz, TGA, Altlasten; Abschluss der Kostenberechnung nach DIN 276
- Abstimmung der Planung mit der Denkmalbehörde (fortlaufender Prozess)
- Fertigstellung und Check des Betriebskonzepts mit der VBD (Beratungsgesellschaft für Behörden)

Bis 31. Oktober 23

- Formelle Abgabe des Förderantrags bei der Bezirksregierung Köln

Oktober 23 – März 24

- Bauantragsplanung, 03/24 Baugenehmigung

Oktober 23 – März 24

- VGV Verfahren für die Planungsleistungen LPH 5 – 9

März / April 24

- Start der Ausführungsplanung

Ab August 24

- Start Ausschreibung der Bauleistungen (ab September 24 / Oktober 24 Rückläufe etc.)

Ab Ende des Jahres 24 / Anfang des Jahres 25

- möglicher Baubeginn

Geschätzte Bauzeit 1,5 Jahre

Fertigstellung Sommer 2026 / Mitte 2026

3 Raumprogramm und Raumnutzungskonzept

Die Zentralwerkstatt soll als neue sozio-kulturelle Begegnungsstätte gesellschaftlicher Treffpunkt in Bergisch Gladbach werden. Das Programm soll das Angebot in den angrenzenden Stadtteilen Stadtmitte, Heidkamp und Gronau sowie der Gesamtstadt ergänzen. Zielgruppe des neu entwickelten Quartierszentrums sind alle Bürgerinnen und Bürger der Stadt Bergisch Gladbach, insbesondere jedoch die zukünftigen Nutzer*innen des Zanders-Quartiers.

Nach der Inbetriebnahme voraussichtlich 2026 soll die Zentralwerkstatt für die erste Zeit dem Projekt Zanders-Areal als Treffpunkt, Ausstellungsfläche und Versammlungsstätte im Rahmen der Projektbearbeitung dienen. Neben einem Projektbüro, das Anlaufstelle für interessierte Bürgerinnen und Bürger ist, 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..

Dieser Schritt dient auch als ein „Herantasten“ an den noch unbekannten Ort und das Auflösen der Insellage. Durch Verstetigungen bestimmter Nutzungen und das Aneignen des Raumes durch verschiedene Nutzergruppen erlangt die Zentralwerkstatt mit der Zeit mehr Bekanntheit und auch an Reichweite. So wird mit fortschreitender Entwicklung des Zanders-Areals und dem Wachsen des neu entstehenden Stadtviertels die Nutzung der Zentralwerkstatt als zentrale, sozio-kulturelle 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, an dem Vielfalt gelebt wird („Vielfalt leben“ / „Barrieren abbauen“);
- 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, alle Menschen sind willkommen. 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, Stadtteilarbeit, Musik, Tanz etc.;
- Beteiligung von Menschen und Organisationen ermöglichen, um Bergisch Gladbach als eine inklusive, multikulturelle und innovative Stadt mitzugestalten;
- allen Generationen bereits zu Beginn einen festen Ort auf dem Gelände als Treffpunkt anbieten.

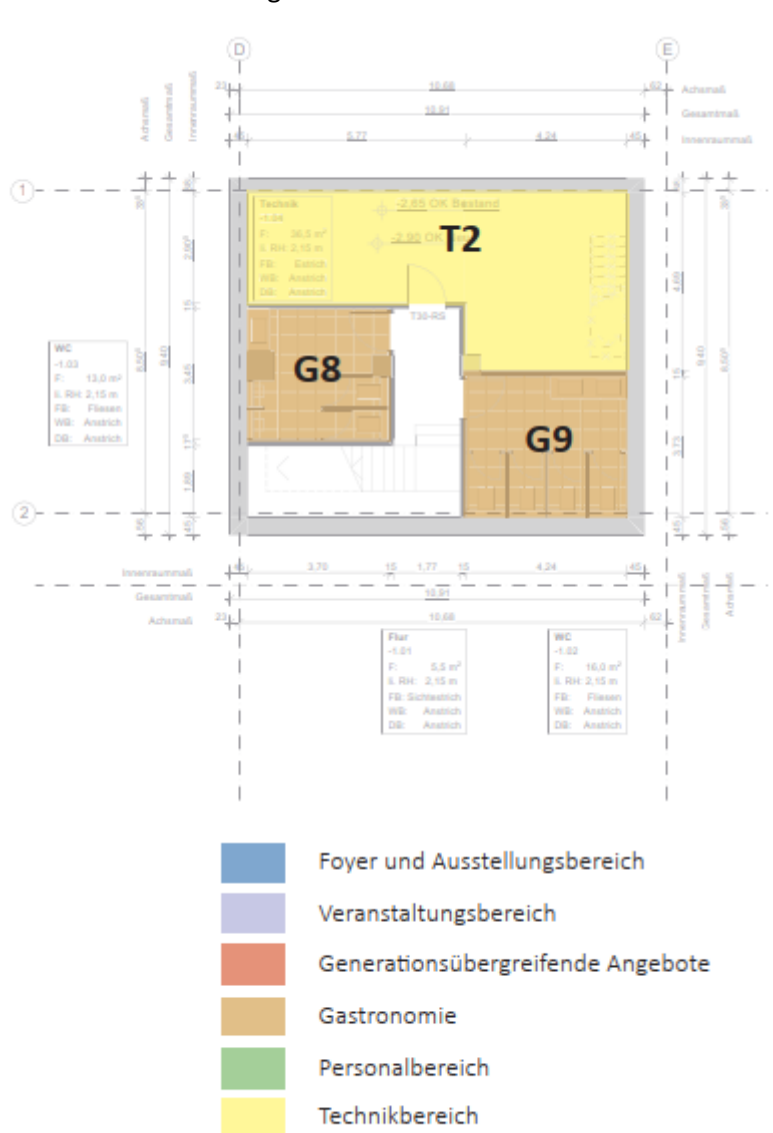
Im Folgenden werden die einzelnen Räume und deren Nutzungszuweisung erläutert.

Die Zentralwerkstatt erstreckt sich über zwei Etagen und lässt sich in sechs Funktionsbereiche gliedern:

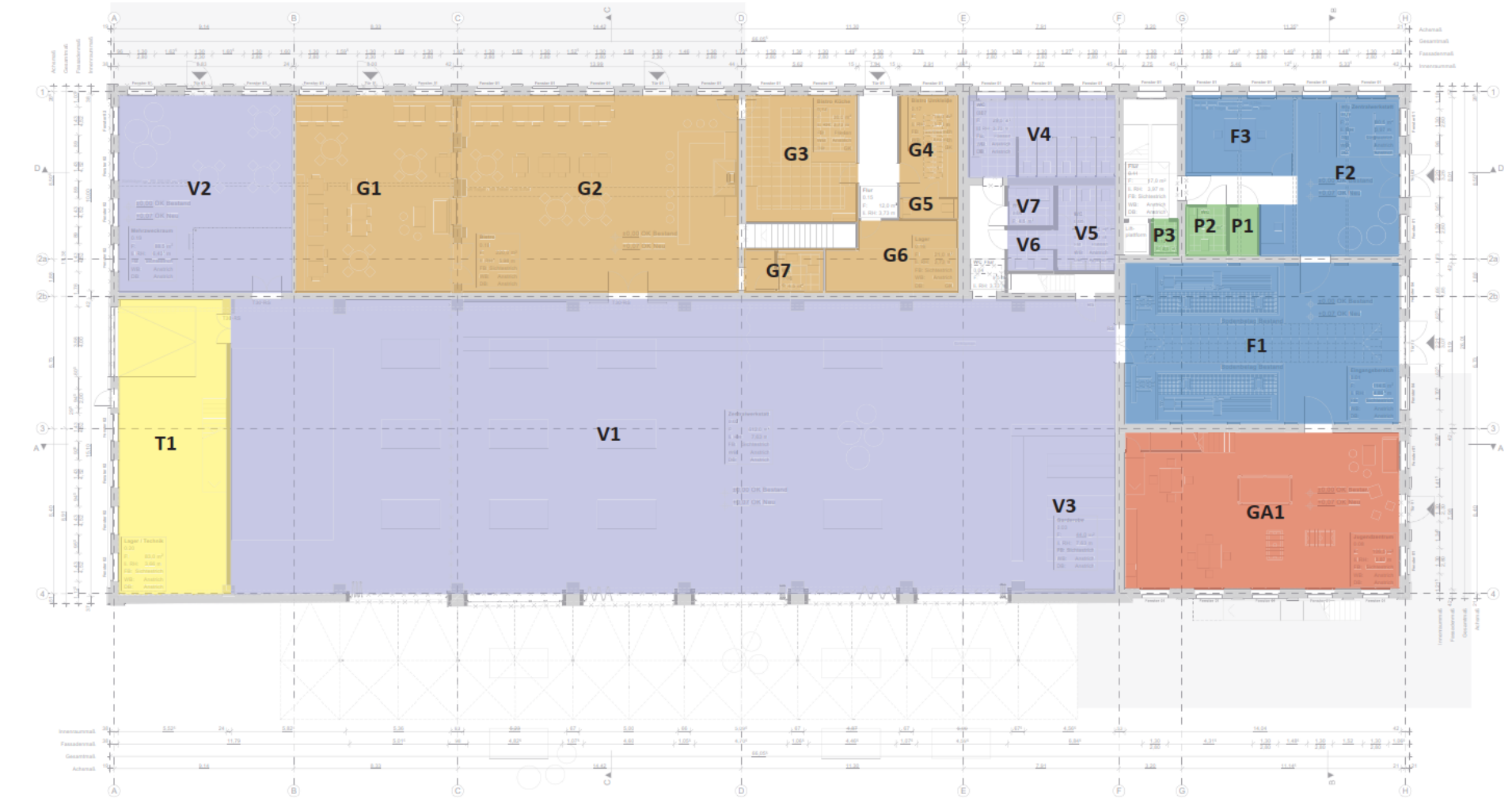
1. Foyer und Ausstellungsbereich
2. Veranstaltungsbereich
3. Bereich für generationsübergreifende Angebote
4. Gastronomie
5. Personalbereich
6. Technikbereich

Nachfolgend sind die einzelnen Etagen mit den jeweiligen Räumen und deren Nutzungsordnung abgebildet. Diese Pläne sind dem Anhang als DIN A3 Format beigelegt.

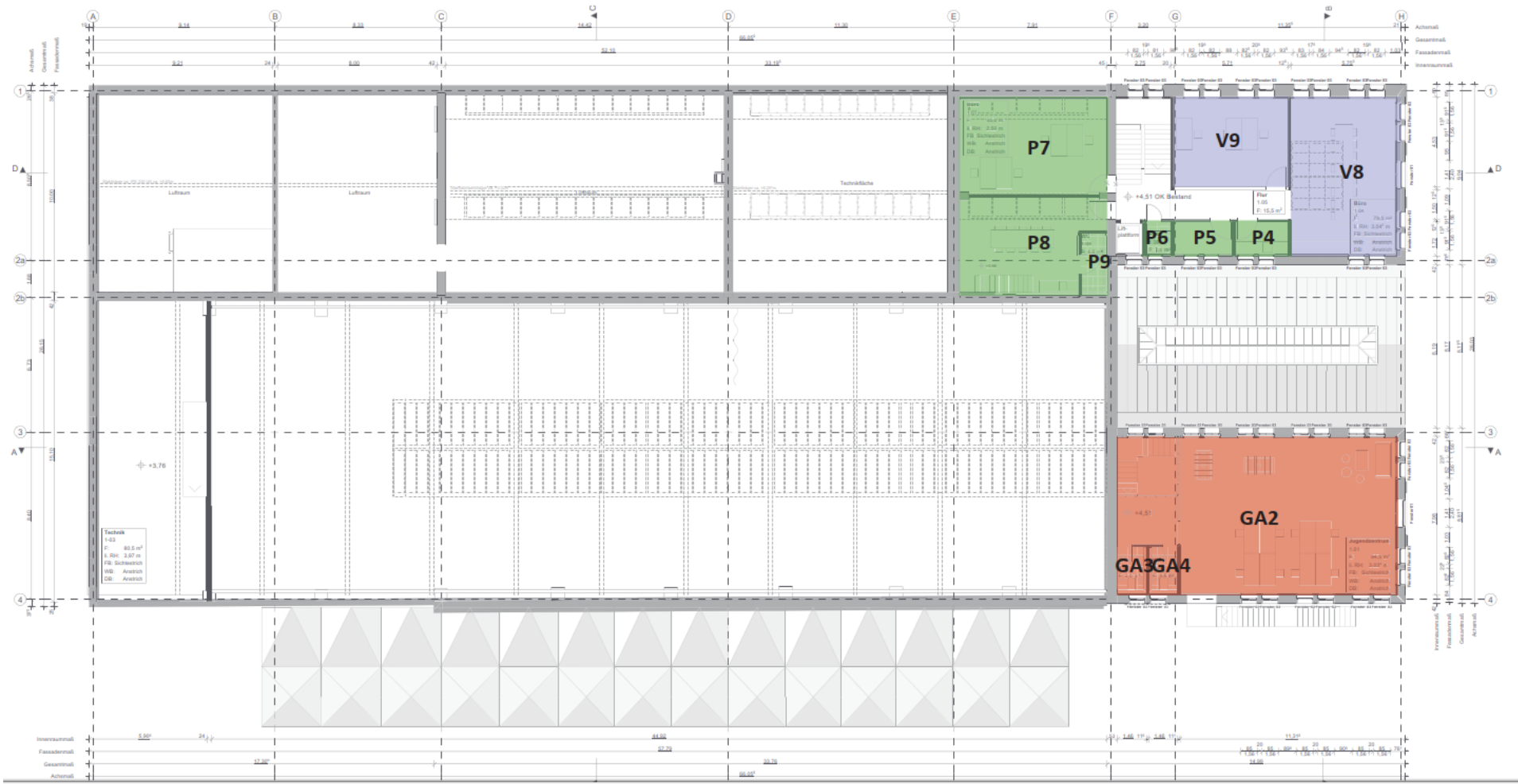
Zentralwerkstatt Untergeschoss



Zentralwerkstatt Erdgeschoss



Zentralwerkstatt Obergeschoss



3.1 Foyer und Ausstellungsbereich (F1 – F3)

Raumnr.	Nutzungsart	Geschoss	Raumbeschreibung	Fläche
1. Foyer und Ausstellungsbereich				
Dieser Bereich ist vorwiegend der Information über die Entwicklung des Zanders-Areals vorbehalten. Die Information erfolgt durch einen Ausstellungsbereich und Informationsmaterial sowie eine Beratung/Info durch Planer*innen vor Ort.				
F1	Eingangsbereich Haupteingang	EG	Haupteingang zum Veranstaltungssaal und den dazugehörigen Räumlichkeiten (WC, Garderobe etc.), Zugang zum Ausstellungsbereich/Info Zentralwerkstatt sowie dem Personalräumen und dem Kinder- und Jugendbereich, befindet sich im denkmalgeschützten Gebäudeteil, Inwertsetzung der unter Denkmalschutz stehende Drehbänke und Einrichtung einer Erzählstation, ehemalige Schienen führen weiterhin in den Saal hinein, barrierefreier Zugang	114,5 m ²
F2	Info Zentralwerkstatt	EG	Informationsbereich für die Darstellung des gesamten Entwicklungsprozesses Zanders-Areal, Ausstellungsfläche für Modelle und großformatige Planunterlagen, Auslage von Flyern und Broschüren rund um das Thema Zanders-Areal, zu bestimmten Zeiten mit Planerinnen und Planern für Austausch besetzt, befindet sich im denkmalgeschützten Gebäudeteil, Zugang zum Lift zur barrierefreien Erschließung des 1. OG, Zugang zu den Personalräumen, Zugang über Haupteingang sowie über gesonderten Eingang	46 m ²
F3	Büro Info	EG	2 Arbeitsplätze oder ein Einzelbüro mit Besprechung, direkt dem Informationsbereich zugeordnet	20,5 m ²
Summe Foyer und Ausstellungsbereich				181 m²

Eingangsbereich Haupteingang (F1)

Die Zentralwerkstatt verfügt über einen zentralen Eingangsbereich, der sich im denkmalgeschützten Gebäudeteil im Norden des Gebäudes befindet. Die ca. 115 m² große Fläche ermöglicht die Erschließung der zu beiden Seiten angrenzenden Räume sowie der im rückwärtigen Bereich anschließenden großen Halle. Die Besonderheit des eingeschossigen Eingangsbereiches sind die ebenfalls unter Denkmalschutz gestellten Drehbänke, die den Besucher in den großen Saal leiten und als eine Erzählstation unter vielen, die auf dem Gelände an historisch bedeutsamen Orten angebracht werden sollen, die Geschichte der Zentralwerkstatt und insbesondere der Drehbänke widergeben.

Info Zentralwerkstatt (F2)

Der 46 m² große Informationsbereich schließt sich direkt an den Eingangsbereich an und ist somit erste Anlaufstelle im Gebäude. Neben dieser Erschließung kann die Räumlichkeit auch über einen separaten Zugang erschlossen werden, so dass bei exklusiver Nutzung des Saales im Zusammenhang mit dem Haupteingangsbereich eine separate Nutzung des Info-Bereichs möglich ist. Der Infobereich soll der Ausstellung zur Entwicklung der Konversion des Zanders-Areals dienen und Besucher*innen durch Pläne und Modelle den aktuellen Stand der Entwicklung aufzeigen. Außerdem werden dort Flyer und Broschüren rund um den Konversionsprozess ausgelegt. Zu bestimmten Zeiten (2 x wöchentlich) werden Ansprechpersonen der Projektgruppe-Zanders vor Ort sein und über den Prozess informieren. Die offen gestaltete Fläche ermöglicht den Zugang zum Treppenhaus und Lift, um in die oberen Etagen des Denkmals zu gelangen.

Büro Info (F3)

Direkt an den Ausstellungsbereich schließt eine ca. 20 m² große Bürofläche an, die der Ausstellungsfläche als Backoffice dient. Hier können die Ansprechpersonen der Projektgruppe auch Beratungsgespräche anbieten oder aber bestimmte Planungen vertieft diskutieren.

3.2 Veranstaltungsbereich (V1 – V9)

Raumnr.	Nutzungsart	Geschoss	Raumbeschreibung	Fläche
2. Veranstaltungsbereich				
Der Veranstaltungsbereich kann für verschiedene Veranstaltung von allen Interessierten angemietet werden. Alle Räume können als Ensemble oder unabhängig voneinander genutzt werden.				
V1	Saal	EG	Versammlungsstätte bis zu 300 Personen, Bühne eingebaut, Ton- und Lichttechnik für Bühnenbetrieb vorhanden, im Bestand geschlossene Fassade durch Rückbau geöffnet, Fensterfront zur Aussicht auf die neue Altstadt und als Zugang zum Außenbereich, vorhandene Kranbahn wird erhalten und als Raumteiler (befestigter Vorhang) genutzt	612 m ²
VA	Außenbereich Saal	EG	Außenbereich des Saals, durch großzügige Öffnungen direkt mit dem Saal verbunden, dem Saal als Veranstaltungsfläche zuschaltbar, feste Überdachung	
V2	Mehrzweckraum	EG	für ca. 45 Personen, Zugang über den Saal oder über separaten Eingang von der Mainstreet, Toiletten der Gastronomie können bei separater Nutzung des Saals genutzt werden	88,5 m ²
V3	Gaderobe	EG	in den Saal integriert, möglichst offen gehalten	44 m ²
V4	WC Damen	EG	5 WC, 3 Waschbecken	29,5 m ²
V5	WC Herren	EG	3 WC, 4 Urinale	12,5 m ²
V6	WC Herren	EG	Vorraum Herren WC, 2 Waschbecken	5 m ²
V7	WC Barrierefrei	EG	Damen und Herren, 1 WC, 1 Waschbecken	4,5 m ²
V8	Kursraum 1	OG	multifunktionaler Raum, kann für Besprechungen, Sitzungen oder auch Beratungsangebote angemietet werden, per Lift barrierefrei erreichbar	42,5 m ²
V9	Kursraum 2	OG	multifunktionaler Raum, kann für Besprechungen, Sitzungen oder auch Beratungsangebote angemietet werden, per Lift barrierefrei erreichbar	26 m ²
Summe Veranstaltungsbereich				864,5 m²

Der Veranstaltungsbereich besteht aus einem großen Saal und drei weiteren kleineren Räumlichkeiten. Diese Räume können sowohl zusammen als auch unabhängig voneinander gebucht und genutzt werden. Sämtliche Räume verfügen über separate Eingänge, sind an unterschiedliche Sanitärbereiche angeschlossen und verfügen über einen barrierefreien Zugang.

Saal (V1) und Außenfläche (VA)

Herzstück der Zentralwerkstatt ist der ca. 600 m² große Saal, der durch großzügige Wandöffnungen in Richtung Osten zu dem künftigen Stadtplatz in eine Außenfläche hinein erweitert werden kann. Durch diese Öffnungen wird der Blick auf die umliegenden Denkmäler frei und verleiht dem Saal eine einzigartige Atmosphäre. Gerade in den Sommermonaten muss die Fensterfront jedoch eine Verdunklungsmöglichkeit aufweisen, so dass auch bei Helligkeit bestimmte Nutzungen umsetzbar sind. Die ehemalige Kranbahn soll – sofern dies technische möglich ist – in einen beweglichen Raumteiler umgebaut werden, um den Saal in kleinere Einheiten unterteilen zu können. In seiner Nutzung ist der Saal flexibel beispielbar. Zum einen ist er durch die Nutzungseinheiten in den angrenzenden Räumen (Büro, Kinder und Jugend, Gastro) beispielbar, zum anderen können Externe diesen Raum für verschiedenste Veranstaltungen mieten, wie beispielsweise Theateraufführungen, Ausstellungen, Bürgerversammlungen, Diskussionsveranstaltungen oder Sitzungen. Die Bestuhlung kann variabel gewählt werden.

Erschlossen wird der Saal über den Haupteingang im Denkmal und erlangt somit eine qualitätvolle Erschließung. Direkt im Anschluss an den Eingang ist ein Garderobenbereich integriert. Die innenliegenden Wände des Saals werden nicht erneuert oder gedämmt, so dass das ursprüngliche Erscheinungsbild und der Industriecharme erhalten bleiben. Die sanitären Einrichtungen befinden sich in der Nähe des Eingangsbereiches.

Die Außenfläche des Saals erstreckt sich über die gesamte Länge und vergrößert somit die Saalfläche nach außen. Durch eine eigene Überdachung ist der Bereich vor Sonneneinstrahlung und Regen geschützt und somit bei unterschiedlichsten Wetterlagen nutzbar.



Abb. 6 Saal der Zentralwerkstatt

Mehrweckraum (V2)

Der zweitgrößte vermietbare Raum befindet sich in unmittelbarer Nähe zum Saal und der Gastronomie. Erschlossen werden kann er zum einen über den Saal und zum anderen über einen separaten Eingang über die „Mainstreet“, so dass der Raum auch unabhängig vom Saal angemietet und genutzt werden kann. Die Sanitärbereiche können entweder vom Veranstaltungsbereich oder aber durch einen Zugang zur Gastronomie erreicht werden.

Als Mehrweckraum nutzbar können dort ca. 45 Personen untergebracht werden. Aufgrund seiner flexiblen Bestuhlung kann dieser Raum für verschiedenste Nutzungen angemietet werden, z.B. auch im Zusammenspiel mit dem benachbarten Saal (als Umkleideraum bei Theaterveranstaltungen).

Sanitärbereich (V4 – V7)

Der eigens für den Saal errichtete Sanitärbereich befindet sich in der Nähe der Garderobe und des Eingangsbereiches. Neben separaten Herren- und Damentoiletten ist auch ein barrierefreies WC vorhanden.

Kursraum 1 (V8) und Kursraum 2 (V9)

Die beiden Kursräume 1 und 2 befinden sich im Obergeschoss des Denkmals und können über den Informationsbereich und eine Treppenanlage sowie barrierefrei über einen Lift erreicht werden. Mit Größen von 42 m² und 26 m² sind die beiden kleineren Räume für verschiedenste Besprechungen, Sitzungen, Kurse oder Beratungsangebote nutzbar. Auch hier kann die Bestuhlung variabel gewählt werden. Für die beiden Kursräume ist die Toilettenanlage im Erdgeschoss (P2) nutzbar.

3.3 Generationsübergreifende Angebote für Jugendliche, Erwachsene und Senioren (GA1 – GA4)

Raumnr.	Nutzungsart	Geschoss	Raumbeschreibung	Fläche
3. Generationsübergreifende Angebote				
Im Bereich für generationsübergreifende Angebote wird eine offenere Nutzung etabliert. Das Obergeschoss bietet Platz für spezielle Kursangebote.				
GA 1	Offener Raum für generationsübergreifende Angebote	EG	Mehrzweckraum für generationsübergreifende Angebote, Zugang über Haupteingang oder gesonderten Eingang, Treppe zur Erschließung des 1. OG im Raum integriert, befindet sich im denkmalgeschützten Gebäudeteil	106,5 m ²
GA 2	Kursraum	OG	Mehrzweckraum für generationsübergreifende Angebote, über innenliegende Treppe sowie über außenliegende Treppe zu erschließen, WC-Räume direkt angrenzend, nicht barrierefrei erreichbar, befindet sich im denkmalgeschützten Gebäudeteil	94,5 m ²
GA 3	WC Damen	OG	1 WC, 1 Waschbecken	3,5 m ²
GA 4	WC Herren	OG	1 WC, 1 Waschbecken	3,5 m ²
Summe Bereich für generationsübergreifende Angebote				208 m²

Auf der gegenüberliegenden Seite des zentralen Eingangsbereichs befindet sich ebenfalls ein zweigeschossiger Gebäudeteil, der als sozialer Treffpunkt generationsübergreifende Angebote für „Alle“ (Jugendliche, Erwachsene und Senioren) organisiert. Im Erdgeschoss steht ein ca. 110 m² großer Raum zur Verfügung, der über den Eingangsbereich sowie über einen separaten Eingang von außen erschlossen werden kann.

In diesem Bereich können sowohl spezielle Angebote im Themenfeld der kreativen und darstellenden „Young-Urban-Street-Art“, generationenübergreifende oder auch spezielle Aktionen für Senioren oder andere soziale Gruppen organisiert werden, entweder als Solitärveranstaltungen oder im Rahmen von Kursen. Auch bewegungsintensive oder sportliche Aktivitäten für die unterschiedlichen Zielgruppen können dort einen Raum finden.

Sowohl über eine innen- als auch eine außenliegende Treppe kann das Obergeschoss erreicht werden. Hier stehen ca. 95 m² Fläche zur Verfügung, dort befinden sich auch die Sanitärräume. Somit kann dieser Bereich wie der gegenüberliegende Bürotrakt autark genutzt werden.

Im Obergeschoss des Gebäudeteils sollen niederschwellige Kontakt-, Beratungs-, Bildungs- oder Informationsangebote zu speziellen oder generationenübergreifenden Themen stattfinden. Zum Beispiel zu Fragen der allgemeinen Lebenshilfe, der Jugendsozialarbeit, der Erwachsenenbildung oder der Seniorenarbeit. Die Angebote sollen auf die anderen in der Zentralwerkstatt angesiedelten Bereiche und deren Besucher abgestimmt werden, um Konkurrenzen im Gebäude zu vermeiden.

Die Angebote aus dem Kultur-, Freizeit- und Bildungsbereich in der Gesamtanlage „Zentralwerkstatt“ verbindend, sinnstiftend und generationenübergreifend wirken und zusätzlicher Begegnungsraum für die unterschiedlichen Benutzergruppen sein.

3.4 Gastronomie (G1 – G9)

Raumnr.	Nutzungsart	Geschoss	Raumbeschreibung	Fläche
4. Gastronomie				
Die Gastronomie kann sowohl als separate Einheit funktionieren, soll aber auch die Versorgung der gesamten Zentralwerkstatt übernehmen, wie beispielsweise das Catering bei Großveranstaltungen im Saal.				
G1	Gastraum 2	EG	Gastraum mit ca. 40 Sitzplätzen, Zugang über Hauptgastraum oder separat von Mainstreet, komplett abtrennbarer Bereich, zum Hauptgastraum zuschaltbar	79 m ²
G2	Hauptgastraum	EG	Gastraum mit ca. 40 Sitzplätzen, Thekenbereich mit Sitzplätzen, Zugang zum zweiten Gastraum, Zugang zum Saal, Zugang zu den Sanitäreinrichtungen und den Personalbereichen	138,5 m ²
G3	Bistro Küche	EG	Küchenbereich des gastronomischen Betriebes, über separaten Flur mit eigenem Eingang erreichbar	36 m ²
G4	Bistro Umkleide	EG	Umkleidebereich für gastronomisches Personal, sanitäre Anlagen direkt angrenzend, über separaten Flur mit eigenem Eingang erreichbar	15 m ²
G5	WC Gastro-Personal	EG	1 WC, 1 Waschbecken	3 m ²
G6	Lager	EG	Lagerfläche für gastronomischen Betrieb, über Flur an Küche angebunden, über separaten Flur mit eigenem Eingang erreichbar	24,5 m ²
G7	WC barrierefrei	EG	Damen und Herren, 1 WC, 1 Waschbecken	4,5 m ²
G8	WC Herren	UG	2 WC, 2 Urinale, 1 Waschbecken	13 m ²
G9	WC Damen	UG	4 WC, 2 Waschbecken	16 m ²
Summe Gastronomie				329,5 m²

Gasträume (G1 und G2)

Direkt an der „Mainstreet“ und somit auch in der weiteren Entwicklung des Geländes an einer Haupterschließungsachse gelegen, befindet sich der gastronomische Bereich der Zentralwerkstatt. Mit zwei separaten Gasträumen von zusammen ca. 220 m² mit separaten Zugangsmöglichkeiten von der Straße kann die Gastronomie unabhängig von den übrigen Räumen der Zentralwerkstatt ihren Betrieb aufnehmen. Zugleich soll die Restauration aber auch die Versorgung des angrenzenden Saals übernehmen, wenn dort Veranstaltungen stattfinden.

Im Hauptgastraum ist die Bar vorgesehen. Von diesem Raum besteht ein direkter Zugang zum Saal als auch zur Küche bzw. zu den Personalräumen der Gastronomie. Der angrenzende zweite Gastraum ist durch eine Tür abtrennbar und somit auch für geschlossene Gesellschaften unabhängig vom normalen Betrieb nutzbar. Auch hier ist aufgrund der Gestaltung der Innenwände, deren Industriecharme erhalten bleiben soll, eine einzigartige Atmosphäre zu spüren.

Personalräume Gastronomie (G3 – G6)

Die Personalräume der Gastronomie schließen sich über die Küche direkt an den Gastraum an. Der gesamte Bereich kann aber auch separat von der „Mainstreet“ aus erschlossen werden. Abgehend von einem Flur erstrecken sich die Küche, der Umkleidebereich inklusive WC sowie der Lagerraum.

Sanitärbereiche (G7 – G9)

Die Sanitäranlagen der Gastronomie befinden sich im Untergeschoss, welches über eine Treppe erreichbar ist. Ein barrierefreies WC ist im Erdgeschoss neben der Treppenanlage zu finden.

3.5 Personalbereich (P1 – P9)

Raumnr.	Nutzungsart	Geschoss	Raumbeschreibung	Fläche
5. Personalbereich				
Der Personalbereich betrifft die Räume, die dem Personal der Zentralwerkstatt zur Verfügung stehen.				
P1	Abstell/Lager	EG	Lagerfläche, Nutzung durch Informations- und Ausstellungsbereich	3,5 m ²
P2	WC Personal	EG	1 WC, 1 Waschbecken	5 m ²
P3	Putzmittelraum	EG	Putzmittelraum Erdgeschoss	2 m ²
P4	Abstell/Lager	OG	Lagerfläche, Nutzung durch Hausmeister	4,5 m ²
P5	Abstell/Lager	OG	Lagerfläche, Nutzung durch Hausmeister	5 m ²
P6	Putzmittelraum	OG	Putzmittelraum Obergeschoss	2 m ²
P7	Backoffice	OG	2 Arbeitsplätze mit Besprechung	36 m ²
P8	Hausmeisterraum	OG	2 Arbeitsplätze mit Besprechung, Lagerflächen, Zugang zu eigenem WC	31 m ²
P9	WC	OG	1 WC, 1 Waschbecken	4 m ²
Summe Personalbereich				93 m²

Räume des Personalbereichs (in der Übersichtskarte grün dargestellt) befinden sich sowohl im Erdgeschoss als auch im Obergeschoss des Denkmals und sind über das Foyer erreichbar. Erschlossen werden kann das Obergeschoss zum einen über eine Treppe und zum anderen über einen Lift. Letzterem sind sämtliche Räume zugeordnet, die dem Personal der Zentralwerkstatt zur Verfügung stehen. Abstell- und Lageräume sowie Putzmittelräume (P1-P6) sind auf beiden Etagen zu finden.

Im Obergeschoss schließen sich zwei größere Räume an. Das Backoffice (P7) enthält in seinen 36 m² zwei Büroarbeitsplätze sowie Raum für einen Besprechungsbereich, der für die Geschäftsführung bzw. das Management der Zentralwerkstatt vorgesehen ist. Der zweite Raum (P8) ist den Hausmeistern/-technikern vorbehalten. Auch hier sind zwei Arbeitsplätze vorgesehen. Das Besondere an diesem Raum ist die direkte Anbindung an eine Toilette sowie der direkte Zugang zum Saal über eine separate Treppenanlage, die nur über den Hausmeisterraum bedient werden kann.

3.6 Technikbereich (T1 – T2)

6. Technikbereich				
T1	Technikraum 1	EG	Unterbringung der Veranstaltungstechnik, Lagerfläche für Stühle etc., großes Rolltor für Anlieferung von Außen per Gabelstapler, Nähe zum großen Veranstaltungssaal und zum kleineren Veranstaltungsraum, Einbau einer Zwischenebene (über Treppe erreichbar) mit Unterbringung der neuen Gebäudetechnik	83 m ²
T2	Technikraum 2	UG	Hausanschlussraum (Strom etc.)	36,5 m ²
Summe Technikbereich				119,5 m²

Technikraum 1 (T1)

Der Technikraum 1 (T1) im Erdgeschoss des Gebäudes befindet sich angrenzend an den Saal im Bühnenbereich. Durch ein großes Rolltor kann direkt von außen an diesen Bereich angeliefert werden. In dem Technikraum ist eine Zwischenebene eingezogen, die über eine Treppe erreichbar ist. Hier wird die neue Gebäudetechnik, wie beispielsweise die Wärmepumpe, untergebracht. Die untere Ebene dient als Unterbringung für die Veranstaltungstechnik sowie als Lagerfläche für Stühle etc..

Technikraum 2 (T2)

Der zweite Technikraum befindet sich unterhalb der Gastronomie im Kellergeschoss und dient als Hausanschlussraum (z.B. Strom).

4 Wirtschaftlichkeitsuntersuchung

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 im Folgenden in ihren wichtigsten Aussagen näher beleuchtete Wirtschaftlichkeitsuntersuchung mit Stand vom 29.09.2023 wurde durch die VBD Beratungsgesellschaft für Behörden mbH erstellt. Dafür wurden die prognostizierbaren Einnahmen und Ausgaben der Zentralwerkstatt berechnet.

4.1 Ausgaben

Die gesamten Ausgaben, die durch den Betrieb der Zentralwerkstatt anfallen, setzen sich aus Instandhaltungs-, Betriebs- und Personalkosten zusammen.

Instandhaltungskosten

Die Instandhaltungskosten umfassen die Instandsetzung, Inspektion und Wartung aller baulichen und technischen Anlagen, wie beispielsweise der Haustechnik. Die anfänglichen sachgerechten Instandhaltungskosten belaufen sich auf 55.000 € pro Jahr. Die Instandhaltung des Gebäudes wird für die ersten 10 Jahre niedriger ausfallen als in der zweiten und dritten Dekade. Die zweite Dekade (Jahre 11-20) startet bei Instandhaltungskosten von 130.000 € pro Jahr und die dritte Dekade (Jahre 21 bis 30) bei 155.000 € pro Jahr.

Betriebskosten

Die Betriebskosten umfassen die Heiz- und Stromkosten sowie die Kosten für die Reinigung des Gebäudes. Diese Kosten wurden auf Grundlage der gängigen Preise der Grundversorger bzw. aus Referenzprojekten abgeleitet und belaufen sich pro Jahr auf 8,36 € pro m² Heizkosten, 7,95 € pro m² Stromkosten und 13,8 € pro m² Reinigungskosten. Insgesamt sind somit anfänglich pro Jahr mit Betriebskosten in Höhe von 50.464,36 € zu rechnen.

Kostenart	Kosten pro m ² p.a.	Kosten p.a.
Heizkosten p.a.	8,36 €/m ²	14.011,36 €
Stromkosten p.a.	7,95 €/m ²	13.324,20 €
Reinigungskosten p.a.	13,80 €/m ²	23.128,80 €
Betriebskosten gesamt p.a.	30,11 €/m²	50.464,36 €

Personalkosten

Das Personal, das für den Betrieb der Zentralwerkstatt benötigt wird, setzt sich aus 1,25 Stellen für die Geschäftsführung/ Management zusammen sowie aus 0,75 Stellen für den Hausmeister- und Haustechniker. Die Gehaltkosten für den Hausmeister/-techniker belaufen sich auf 48.000 € pro

Vollzeitstelle und für die Geschäftsführung/Eventmanager auf 72.000 € pro Vollzeitstelle. Folglich sind anfänglich Personalkosten von insgesamt 126.000 € pro Jahr anzunehmen. In der weiteren Berechnung sind auch die Personalkosten über die Jahre mit einer Kostensteigerung zu berechnen.

Kostenart	Vollzeitstelle	Stellenanteile
<i>Hausmeister/-techniker</i>	48.000 €	36.000 €
<i>Geschäftsführung/Management</i>	72.000 €	90.000 €
<i>Personalkosten gesamt p.a.</i>		126.000 €

Du zuvor genannten Gebäudekosten für Instandhaltung, Betrieb und Personal sind die Kosten, die im ersten Jahr der Inbetriebnahme anfallen. Die Summe dieser Kosten beträgt somit nach den derzeit getroffenen Annahmen und Kennwerten für das erste Betriebsjahr 231.464,36 €.

Um jedoch die langfristige Perspektive des Gebäudes und dessen Betrieb aufzeigen und mit Kosten hinterlegen zu können, müssen die einzelnen Posten einer Indexierung unterzogen werden, da die Kosten nicht über eine Laufzeit von 30 Jahren ohne Preissteigerungen einzukalkulieren fortgeschrieben werden können. Für die sich an die Fertigstellung der Baumaßnahmen anschließende Nutzungsphase wurde im Rahmen der Wirtschaftlichkeitsuntersuchung ein 30-jähriger Betrachtungszeitraum im Einklang mit den Empfehlungen der Leitfäden für Wirtschaftlichkeitsuntersuchungen festgelegt. 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. 320.763,58 € Euro pro Jahr.

4.2 Einnahmen

Die Einnahmen, die mit dem Betrieb der Zentralwerkstatt erwirtschaftet werden können, setzen sich aus Einnahmen aus dem gewerblichen Bereich Gastronomie (20% der Fläche) und den Einnahmen aus dem gemeinnützig vermietbaren Bereich (80 % der Fläche) zusammen. Den oben beschriebenen Kosten hält die VBD in ihrer Wirtschaftlichkeitsuntersuchung drei unterschiedliche Mietszenarien entgegen, die jeweils für die gewerblichen und die gemeinnützigen Flächen unterschiedliche Mieten unterstellen.

Für die Prognose der Pachteinnahmen aus der gewerblich vermieteten Gastronomie wurden drei Szenarien für die Pacht inkl. Nebenkosten in Höhe von 14 €, 16 € bzw. 18 € pro m² pro Monat angenommen. Zudem wurde über den 30-jährigen Betrachtungszeitraum von einer dauerhaften Leerstandsquote von 2 % der gewerblich vermietbaren Fläche ausgegangen (z.B. durch Pächterwechsel, Modernisierungsmaßnahmen).

Prognose Mieteinnahmen gewerbliche Flächen (Gastronomie)

	<i>Mietszenario 1</i>	<i>Mietszenario 2</i>	<i>Mietszenario 3</i>
<i>Summe vermietbare Fläche</i>	335 m ²	335 m ²	335 m ²
<i>Leerstandsquote</i>	2 %	2 %	2 %
<i>Mietzins je m² pro Monat (kalt; inkl. Nebenkosten)</i>	14,00 €	16,00 €	18,00 €
<i>Summe jährliche Mieteinnahmen</i>	55.187,33 €	63.071,23 €	70.955,14 €

Für die temporär gemeinnützig vermietbaren Flächen wurden ebenfalls drei Szenarien berechnet: unentgeltliche Überlassung, 40.500 € Jahreseinnahmen und 81.000 € Jahreseinnahmen. Im Einzelnen wurde hierbei von 30 Vermietungen für den Saal und die Garderobe ausgegangen (bewertet mit 0 €, 1.000 € bzw. 2.000 € Vermietungseinnahmen je Veranstaltung). Für den Mehrzweckraum wurde für

eine nicht näher bestimmte Zahl von Veranstaltungen mit monatlichen Einnahmen von 0 €, 500 € bzw. 1.000 € gerechnet, während für den Kursraum1 von 0 €, 250 € bzw. 500 € und für den Kursraum 2 von 0 €, 125 € bzw. 250 € angesetzt wurden. Dabei sind für die jeweils letzteren / höchsten Werte Raumieten unterstellt, die deutlich über den in Bergisch Gladbach üblichen Mieten für gemeinnützige Organisationen liegen.

Prognose Mieteinnahmen gemeinnützige Flächen

	Mietszenario 1	Mietszenario 2	Mietszenario 3
<i>Summe vermietbare Fläche</i>			
<i>Fläche V1 - Saal</i>	656,0 m ²	656,0 m ²	656,0 m ²
<i>Fläche V2 - Mehrzweckraum</i>	88,5 m ²	88,5 m ²	88,5 m ²
<i>Fläche V8 – Kursraum 1</i>	42,5 m ²	42,5 m ²	42,5 m ²
<i>Fläche V9 – Kursraum 2</i>	26,0 m ²	26,0 m ²	26,0 m ²
<i>Prognostizierte Mieteinnahmen p.a. (kalt; inkl. Nebenkosten)</i>			
<i>Fläche V1 - Saal</i>	0,00 €	30.000,00 €	60.000,00 €
<i>Fläche V2 - Mehrzweckraum</i>	0,00 €	6.000,00 €	12.000,00 €
<i>Fläche V8 – Kursraum 1</i>	0,00 €	3.000,00 €	6.000,00 €
<i>Fläche V9 – Kursraum 2</i>	0,00 €	1.500,00 €	3.000,00 €
<i>Summe jährliche Mieteinnahmen</i>	00,00 €	40.500,00 €	81.000,00 €

Werden nun die gesamten Einnahmen, die mit der Zentralwerkstatt erwirtschaftet werden können (gewerblich und gemeinnützig) für die unterschiedlichen Mietszenarien zusammen betrachtet, ergibt sich eine Einnahmespanne zwischen 55.187,33 € und 151.955,14 €.

Prognose Mieteinnahmen gesamt

	Mietszenario 1	Mietszenario 2	Mietszenario 3
<i>Jährliche Mieteinnahmen gewerbliche Flächen</i>	55.187,33 €	63.071,23 €	70.955,14 €
<i>Jährliche Mieteinnahmen gemeinnützige Flächen</i>	0,00 €	40.500,00 €	81.000,00 €
<i>Summe jährliche Mieteinnahmen</i>	55.187,33 €	103.571,23 €	151.955,14 €

4.3 Gesamtbetrachtung

Um eine Gesamtübersicht der Ausgaben und Einnahmen für die gewerblichen und die gemeinnützigen Flächen zu erhalten, sind die folgenden Tabellen zu betrachten. Die erste Tabelle zeigt die Rentabilität der gewerblichen Flächen (Gastronomie) für die drei unterschiedlichen Mietszenarien. Die jährlich erforderliche Mieteinnahme von 60.329,22 € zur Erreichung der Kostendeckung setzt sich aus den Instandhaltungs-, Betriebs- und Personalkosten zusammen, die anteilig für die gewerblichen Flächen berechnet wurden. Die prognostizierten Mieteinnahmen ergeben sich aus der zuvor genannten Spannweite zwischen 14 € und 18 € pro m² monatlich. Lediglich die Mietszenarien 2 (16 €) und 3 (18 €) erreichen eine Kostendeckung.

Betrachtung Rentabilität gewerbliche Flächen (Gastronomie) p.a.

	Mietszenario 1	Mietszenario 2	Mietszenario 3
<i>Erforderliche Mieteinnahmen zur Erreichung der Kostendeckung</i>	60.329,22 €	60.329,22 €	60.329,22 €
<i>Prognostizierte Mieteinnahmen</i>	55.187,33 €	63.071,23 €	70.955,14 €
<i>Gesamtdifferenz</i>	-5.141,89 €	2.742,01 €	10.625,91 €
<i>Kostendeckungsgrad</i>	91,48%	104,55 %	117,61 %

Der Vergleich der Einnahmen und Ausgaben bei den gemeinnützigen Flächen zeigt, dass hier die Ausgaben um ein Vielfaches höher sind als Einnahmen in diesem Bereich generiert werden können. Auch hier setzt sich die jährlich erforderliche Mieteinnahme von 260.434,36 € zur Erreichung der Kostendeckung aus den Instandhaltungs-, Betriebs- und Personalkosten zusammen, die anteilig für die gemeinnützigen Flächen berechnet wurden. Sie fallen in diesem Bereich zum einen höher aus, weil die Fläche 80 % der Gesamtfläche beträgt und zum anderen werden die Personalkosten verstärkt dem gemeinnützig vermietbaren Bereich zugeordnet, da die Gastronomie noch einmal eigenes Personal einstellen und in geringerem Maße auf das Personal der Zentralwerkstatt angewiesen sein wird. Die prognostizierten Mieteinnahmen ergeben sich aus der zuvor genannten Spannweite zwischen 0,00 € und 81.000 € jährlich. Keines der Mietszenarien kann eine Kostendeckung erreichen.

Betrachtung Rentabilität gemeinnützige Flächen p.a.

	<i>Mietszenario 1</i>	<i>Mietszenario 2</i>	<i>Mietszenario 3</i>
<i>Erforderliche Mieteinnahmen zur Erreichung der Kostendeckung</i>	260.434,36 €	260.434,36 €	260.434,36 €
<i>Prognostizierte Mieteinnahmen</i>	0,00 €	40.500,00 €	81.000,00 €
<i>Gesamtdifferenz</i>	-260.434,36 €	-219.934,36 €	-179.434,36 €
<i>Kostendeckungsgrad</i>	0,00 %	15,55 %	31,10 %

Wenn man die drei Mietszenarien mit potenziellen Einnahmen zwischen 55.187,33 € und 151.955,14 € den Kosten von 320.763,58 € pro Jahr gegenüberstellt, ergibt sich Saldo bzw. ein jährliches Minus zwischen 265.576,25 € und 168.808,44 €, das von der Stadt zu tragen ist, vorbehaltlich in den nächsten Monaten gemeinsam mit der GL-Service gGmbH zu diskutierender Einsparungs- bzw. Ertragspotenziale. In allen Szenarien zeigt sich, dass eine Kostendeckung durch Miet- und Pachteinahmen für die geplanten umfassenden Maßnahmen nicht erreicht werden kann. Dies überrascht wenig, da einzig im Bereich der Gastronomie von marktgerechten Pachteinahmen ausgegangen werden kann, die aber lediglich in den Szenarien II und III mit erhöhten Mieteinnahmen eine vollständige Kostendeckung erreichen.

Betrachtung Gesamtrentabilität p.a.

	<i>Mietszenario 1</i>	<i>Mietszenario 2</i>	<i>Mietszenario 3</i>
<i>Erforderliche Mieteinnahmen zur Erreichung der Kostendeckung</i>	320.763,58 €	320.763,58 €	320.763,58 €
<i>Prognostizierte Mieteinnahmen</i>	55.187,33 €	103.571,23 €	151.955,14 €
<i>Gesamtdifferenz</i>	-265.576,25 €	-217.192,35 €	-168.808,44 €
<i>Kostendeckungsgrad</i>	17,20 %	32,29 %	47,37 %

5 Betreiberkonzept

Für den Betrieb der Zentralwerkstatt wird eine Trägerschaft durch die GL Service gGmbH in Zusammenarbeit mit der Projektgruppe Zanders-Areal sowie den Fachbereichen 4 (Kultur) und 5 (Kinder, Jugend) der Stadt Bergisch Gladbach angestrebt. Die Stadt Bergisch Gladbach hat das Gebäude mit dem Kauf des Zanders-Areals 2018 erworben und wird auch weiterhin Eigentümerin bleiben. Folglich werden sämtliche Baukosten sowie die Instandhaltungskosten durch die Stadt Bergisch Gladbach getragen. Die Zentralwerkstatt wird der GL Service gGmbH bezugsfertig und nutzungsbereit übergeben.

Die Sanierung und der Umbau der Zentralwerkstatt zu einem öffentlichen Quartierszentrum sind 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 Bausumme mit einer Bindungsfrist von 20 Jahren ab Fertigstellung verknüpft sein. Damit verbunden ist das Risiko, Fördermittel zurückzahlen zu müssen, falls die anvisierte gemeinnützige 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 Begegnungsstätte 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 soll die Geschäftsführung bzw. die Bewirtschaftung der Zentralwerkstatt an den GL-Service gGmbH übergeben werden. Als 100%ige stadteigene gemeinnützige GmbH übernimmt die GL-Service eine Vielzahl von Aufgaben im sozialen sowie kulturellen Bereich.

Unter dem 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 Handwerk. Damit verfügt die stadteigene und gemeinnützige GL Service gGmbH auf Grund der schon bestehenden Maßnahmen und Projekte über eine hohe Expertise, die für die Entwicklung und den Betrieb der Zentralwerkstatt als integrativer Standort der Stadt und der sozialen Begegnung von Menschen und unterschiedlichsten Zielgruppen 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 GL Service gGmbH übernimmt die Geschäftsführung sowie die Bewirtschaftung und das Management der Zentralwerkstatt. Sie ist somit für die Koordination der unterschiedlichen Nutzergruppen sowie für die Vermietung der Räumlichkeiten zuständig. Für die Umsetzung dieser Aufgaben müssen bei der GL Service gGmbH 1,25 Stellen für die Geschäftsführung sowie 0,75 Stellen für den Hausmeister bzw. Haustechniker geschaffen werden. Beide Stellen sind durch jeweils zwei Personen zu besetzen, um sowohl alle Tageszeiten abdecken zu können als auch die Wochen- bzw. Wochenendenzeiten.

Der Bereich der Ausstellung, in dem jeweils aktuell über den Projektstand der Konversion des Zanders-Areals informiert wird, wird in Zusammenarbeit mit der Projektgruppe Zanders-Areal betrieben. Die Projektgruppe ist für die Bestückung der Ausstellungsflächen verantwortlich und übernimmt

auch die an bestimmten Tagen öffentlich zugängliche Informationssprechstunde, in der interessierte Bürgerinnen und Bürger Informationen zum Projekt einholen können.

Zur Sicherung der Ziele und der Inhalte der Städtebaufördermaßnahme wird – mindestens für die Zweckbindungsfrist der Maßnahme von 20 Jahren – eine vertragliche Regelung zwischen der Stadt Bergisch Gladbach und der GL Service gGmbH geschlossen.