

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

## **Mitteilungsvorlage**

Drucksachen-Nr. 0633/2023  
**öffentlich**

<b>Gremium</b>	<b>Sitzungsdatum</b>	<b>Art der Behandlung</b>
Ausschuss für die Konversion des Zanders-Geländes	16.11.2023	zur Kenntnis

### **Tagesordnungspunkt**

**Projektplanung (2023-2027) zur weiteren Entwicklung des Zanders-Areals**

## Inhalt der Mitteilung:

### Hintergrund

In der AZG-Sitzung am 15.12.22 wurde ein erster Projektfahrplan zur weiteren städtebaulichen Entwicklung des Projektes Zanders-Areal vorgelegt, welcher die wesentlichen Themen der kommenden Jahre abbildete (Drucksachen-Nr. 0669/2022). Der Zeitplan soll einmal jährlich aktualisiert und dem AZG vorgelegt werden, was mit dieser Vorlage nun erstmalig erfolgt.

Es ist hervorzuheben, dass es sich bei den abgebildeten Themenblöcken nur um einen Ausschnitt handelt und die Tabelle somit nicht alle Arbeitsfelder der Projektgruppe Zanders-Areal abbildet. Neben den aufgeführten Themenkomplexen bestehen weitere, die hier aus Gründen der Übersicht und Verständlichkeit nicht aufgeführt werden. Ferner handelt es sich um eine Darstellung des Prozessverlaufes aus der heutigen Sicht. Im Prozess können sich stets Änderungen ergeben.

### Erläuterungen zum Projektfahrplan

Der aktualisierte Projektfahrplan (Stand 24.10.23, siehe Anlage 1) umfasst die kommenden vier Jahre und gliedert sich in vier Themenblöcke, auf die im Folgenden jeweils eingegangen wird.

#### Gesamtgelände

Ein Teil des Geländes ist weiterhin durch den Insolvenzverwalter gebunden. Die vertragliche Basis bildet der Gestattungs- und Kooperationsvertrag. Seit der Betriebsstilllegung zum 01.05.2021 ist der Insolvenzverwalter mit der ordnungsgemäßen Außerbetriebnahme und dem geordneten Abbau und Rückbau von Maschinen und Anlagen beschäftigt. Sukzessive werden die Anlagen verkauft, ausgebaut und die **Gebäude freigezogen an die Stadt übergeben**. Dieser Prozess wird städtischerseits eng begleitet und kontrolliert.

Mit der Freiziehung der Gebäude durch den Insolvenzverwalter gehen diese in den Besitz der Stadt über. Dieser Prozess geht mit der **Sicherung** und der **Bestandsaufnahme** einher. Bedarfsgerecht müssen Unterhaltungsmaßnahmen eingeleitet und die Gebäude für eine anschließende Nutzung bzw. die perspektivische Vermarktung schrittweise vorbereitet werden.

Bisher wurden bereits diverse **Veranstaltungen** und Events auf dem Zanders-Areal ermöglicht, für die Teile des Geländes für einen begrenzten Zeitraum geöffnet wurden. Für Mitte 2024 ist nun anvisiert, die Nord-Süd-Wegeverbindung von der Cederstraße über die Zanders-Werksstraße bis zur Straße An der Gohrmühle in beide Richtungen **dauerhaft** für Fahrradfahrende sowie Fußgängerinnen und Fußgänger **zu öffnen**. Dies ist ein wesentlicher Schritt, um das Areal für die Bürgerinnen und Bürger erlebbar und nutzbar werden zu lassen und das Gesamtprojekt so in das Bewusstsein der Bevölkerung zu rücken.

Neben Veranstaltungen, die auch zukünftig durchgeführt werden sollen, werden kontinuierlich nutzbare Flächen auf dem Gelände vermietet. Die **Vermietungsgeschäfte** haben eine große Bandbreite und reichen von attraktiven Büroflächen im Office-Bereich, über die kleinteilige Lagervermietungen im Werksbereich bis hin zur Parkplatz- und Freiflächenvermietung. Hierdurch werden kontinuierlich Erträge generiert.

Um die städtebaulichen Planungen im Anschluss konkretisieren zu können, sollen im Jahr

2024 weitere Grundkonzeptionen erarbeitet werden. Ähnlich wie für die Themen „Energie“ und „Wasser“ im Jahr 2023, sollen die Layer „**Verkehr / Mobilität**“ und die „**Offenlegung der Strunde**“ mit der genaueren Untersuchung von verschiedenen Trassenvarianten in 2024 forciert werden. Für die Strunde-Offenlegung stehen danach die Erarbeitung der Genehmigungsunterlagen in enger Abstimmung mit dem Rheinisch-Bergischen Kreis und schließlich das Planfeststellungsverfahren an.

Im September 2023 konnten wie beschrieben Grundkonzepte für die zukünftige **Energieversorgung** und den **Umgang mit den verschiedenen Wässern** auf dem Zanders-Areal beschlossen werden. Für beide Themen steht derzeit die Prüfung der technischen Machbarkeit der vorgeschlagenen Systeme und die Genehmigungsfähigkeit an. Eine weitreichende Fragestellung ist außerdem die Erarbeitung eines Betreibermodells für die Infrastruktur. Wie lange dieser Prozess benötigt, ist derzeit schwer abzuschätzen. Der Beginn der Umsetzungsphase der Infrastruktur wird - Stand heute - für Mitte 2026 als realistisch eingeschätzt. Bis dahin müssen für geplante Impulsprojekte und Zwischennutzungen provisorische Lösungen gefunden werden.

Im Jahr 2024 soll die **städtebauliche und freiräumliche Planung** forciert werden. Aufsetzend auf der Strukturplanung, dem beschlossenen Nutzungsmix und den Energie-, Wasser-, Mobilitäts- und Gewässerkonzepten (Offenlegung Strunde) wird ein kooperatives Verfahren angestrebt. Hierbei sollen sich mehrere interdisziplinär zusammengesetzte Teams mit städtebaulichen und freiraumplanerischen Fragestellungen beschäftigen und ein Plankonzept erarbeiten. Ggf. werden die Ergebnisse der verschiedenen Teilnehmer hinterher zusammengeführt. Das Ergebnis dieses Verfahrens soll die Grundlage für den Förderantrag im Sept. 2025 darstellen (Erstantrag nach neuer Städtebauförderrichtlinie). Ab Ende 2025 kann dann das erste Bebauungsplanverfahren durchgeführt werden.

Bzgl. der „**Vermarktung**“ befindet sich das Projekt derzeit in der Phase der ersten informellen und unverbindlichen Gespräche mit potenziellen Investoren („Beginn informatorische Marktansprache“). Das vorgeschlagene Vermarktungskonzept 1.0 ist in der AZG-Sitzung am 07.09.2023 vertagt worden (Drucksachen-Nr. 0491/2023) und soll erst erneut diskutiert werden, sobald eine Geschäftsführung für die neu zu gründende Projektgesellschaft gefunden ist. Solange noch keine Weichenstellung bzgl. der Vermarktungsstrategie stattgefunden hat, sollten keine Grundstücke veräußert oder langfristig gebunden werden. Der Zeitplan sieht die Festlegung der Grundsätze der Vermarktungsstrategie ab Mitte 2024 und den Beginn der Vermarktungsphase ab 2026 vor.

### Teilräume und Teilprojekte

Parallel zu den Überlegungen zum Gesamtgelände werden erste konkrete Projekte – wie sie zum Teil bereits mit dem Integrierten Handlungskonzept (InHK) 1.0 beschlossen wurden – umgesetzt.

Eines der ersten investiven Projekte ist der sog. **Gleispark**, der im Bereich der ehem. Zufahrtsgleise (Gleisharfe) entstehen wird. Neben diversem Mobiliar werden hier vielfältige Aktivitätsmöglichkeiten als Anlaufpunkte geschaffen. Derzeit werden die Planungen vertieft und das Gelände vorbereitet. Die schrittweise Umsetzung und Öffnung sind ab Mitte 2024 terminiert.

Das umfangreichste Impulsprojekt ist die Sanierung und Umnutzung der alten **Zentralwerkstatt**. Der diesbezügliche Förderantrag wird Ende Oktober 2023 bei der Bezirksregierung Köln eingereicht. Die dafür notwendigen Unterlagen wurden in den vergangenen Monaten erarbeitet. Die weiteren Planungen werden über das Jahr 2024 fortgesetzt. Der Baubeginn ist für Anfang 2025 terminiert.

Das (Teil-)Projekt „**Campus für berufliche Bildung**“ hat ein enormes Potenzial für die Gesamtentwicklung auf dem Zanders-Areal. Es befindet sich derzeit noch in einem frühen Stadium, in welcher Vorarbeiten geleistet werden und sich das Projektteam, welches aus zahlreichen Akteuren besteht, konfiguriert. Die Projektpartner (Rheinisch-Bergischer Kreis, Kreishandwerkerschaft Bergisches Land, Rheinisch-Bergische Wirtschaftsförderungsgesellschaft mbH, Rheinisch-Bergisches TechnologieZentrum GmbH, Stadt Bergisch Gladbach, Regionale 2025) haben ihre Kooperationsbereitschaft zwischenzeitlich in einem geschlossenen „Letter of Intent“ (LOI) zum Ausdruck gebracht.

Der Zeitplan für das Teilprojekt „Campus für berufliche Bildung“ ist von den Ergebnissen der weiteren Konzeptfindung und konkretisierten Projektentwicklung abhängig.

Der **Office-Bereich** ist derzeit nahezu vollständig vermietet, wodurch Einnahmen generiert werden. Anders als in anderen Bereichen gibt es bereits sehr viele Informationen über die Gebäude und ihren Zustand. Daher kann relativ schnell, sobald eine Vermarktungsstrategie festgelegt wurde, in die Prüfung der Marktgängigkeit und im Falle einer anvisierten Vergabe ein Interessenbekundungsverfahren durchgeführt werden. Hierfür ist ein Zeitraum ab 2025 angesetzt.

Für die drei Denkmalkomplexe „**Altstadt**“, „**(erweiterte) Keimzelle**“ und „**Krafffeld**“ ist ein ähnliches Vorgehen geplant. Alle Bereiche befinden sich momentan in der Phase von Bestandserhebung, Vermessung und Grundlagenermittlung. Aus Kapazitätsgründen sollen die drei Komplexe im Jahr 2024 zeitlich gestaffelt im Hinblick auf Nachnutzungsszenarien angegangen werden. Hierauf setzt jeweils eine Prüfung der Marktgängigkeit und die Erarbeitung eines konkreten Nachnutzungskonzeptes auf. Ab 2026 ist mit ersten Interessenbekundungsverfahren zu rechnen. Parallel zum skizzierten Vorgehen müssen ggf. unabdingbare substanzerhaltende Baumaßnahmen an den drei Denkmalkomplexen durchgeführt werden.

### Städtebauförderung

Wie oben beschrieben, wird zu Ende Oktober 2023 ein **Antrag auf Städtebauförderung** bei der BR Köln gestellt, dessen Hauptmaßnahme die Zentralwerkstatt darstellt. Nach derzeitigem Planungsstand wird der nächste Förderantrag im Herbst 2025 auf Grundlage des Ergebnisses des o.g. kooperativen Verfahrens gestellt. In diesem Kontext ist darauf hinzuweisen, dass dieser Antrag erstmalig die neuen Städtebauförderrichtlinie zugrunde legt (sog. „Erstantrag“). Für die Jahre 2026 und 2027 sind jeweils Folgeanträge anvisiert.

Die **Regionale 2025** plant für den Zeitraum von Anfang 2025 bis Ende 2026 ihren Präsentationszeitraum. Die Bauprojekte Gleispark und Zentralwerkstatt, welche beide den A-Stempel durch den Lenkungsausschuss der Regionale verliehen bekommen haben, werden beide in diesem Zeitraum fertiggestellt und leisten somit ihren Beitrag zum Ausstellungszeitraum der Regionale 2025.

### Beratung und Beteiligung

In Fortsetzung der bereits zu Beginn der Projektierung begonnenen Einbindung und **Beteiligung der Öffentlichkeit** werden für die Folgejahre weitere regelmäßige Informations- und Beteiligungsformate für Bürgerinnen und Bürger vorgesehen. Diesbezüglich haben sich sowohl punktuelle Beteiligungsformate jeweils im Frühjahr und Herbst, als auch regelmäßige Führungen während des gesamten Jahres über das Gelände bewährt.

Parallel zur Bürgerschaft wird die **Politik** mittels des Zanders-Ausschusses und vorlaufenden Arbeitskreisen kontinuierlich über den weiteren Fortgang informiert und kann so ihre steuernde Rolle ausführen.

Ein elementares Ziel ist die Qualitätssicherung über den gesamten Projektzeitraum sowie die beratende fachliche Begleitung des weiteren Planungs- und Umsetzungsprozesses durch einen **Projektbeirat**. Dabei gilt es, das Projekt regelmäßig auf die Einhaltung der gesetzten Ziele hin zu überprüfen und den weiteren Entwicklungsprozess vorzudenken. In den kommenden Monaten gilt es, die Einrichtung eines Projektbeirates, in der verschiedene Fachdisziplinen, die Regionale 2025-Agentur sowie die Politik vertreten sein sollen, vorzubereiten sowie geeignete Beiratsmitglieder anzusprechen und auszuwählen. Eine konstituierende Sitzung ist für die 2. Jahreshälfte 2024 vorgesehen.

## Anlagen

- Anlage 1: Projektfahrplan (Stand 24.10.23)
- Anlage 2: Verortung der Teilräume und Teilprojekte