

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

Mitteilungsvorlage

Drucksachen-Nr. 0100/2024
öffentlich

Gremium	Sitzungsdatum	Art der Behandlung
Ausschuss für die Konversion des Zanders-Geländes	12.03.2024	zur Kenntnis

Tagesordnungspunkt

**Städtebauliche Konzeption - Entwicklungsstufen (Phasierung) für
das Zanders-Areal**

Inhalt der Mitteilung:

1. Ausgangslage

In der vergangenen Sitzung des Ausschusses für die Konversion des Zanders-Geländes (AZG) am 16.11.2023 wurde mittels der beiden Mitteilungsvorlagen „Städtebauliche Konzeption“ (Drucksachennummer 0632/2023) und „Projektfahrplan“ (Drucksachen-Nr. 0633/2023) über den aktuellen Planungsstand des Transformationsprojektes sowie über die nächsten Schritte im weiteren Planungsprozess informiert.

Wie im Projektfahrplan abgebildet, steht für das Jahr 2024 unter anderem die Erarbeitung einer städtebaulichen und freiraumplanerischen Konzeption an, welche auf der Strukturplanung aufsetzt, diese konkretisiert und eine Grundlage für die Weiterqualifizierung und Umsetzung von Teilprojekten bilden wird.

Dabei werden die strukturgebenden Elemente – unter Zusammenführung der verschiedenen Fachplanungen, wie beispielsweise die technische Infrastruktur, Erschließung/ Mobilität, Gewässer- und Freiraumplanung sowie Flächen zur Klimaverbesserung (u.a. Schwammstadt/ blau-grüne Infrastruktur) – dimensioniert und ausgestaltet.

Des Weiteren werden derzeit die verschiedenen Entwicklungsfelder weiter qualifiziert. Neben der Erfassung und Auswertung von Kenndaten umfasst dies insbesondere die schrittweise Umsetzung des Nutzungskonzeptes (siehe Nutzungsverteilung - Anlage 1), die Auseinandersetzung mit den zu erhaltenden Gebäuden und die Planung aus dem Bestand heraus (Erstellung von Steckbriefen, Festlegung von Art und Maß der baulichen Nutzung, Gebäude-Potenzialanalyse, Wiederverwendung von Materialien und Rohstoffen (Kreislaufwirtschaft) sowie die CO²-Neutralität).

Wie in der letzten Ausschuss-Sitzung bereits ausgeführt, wird die weitere städtebauliche Planung sowie das Identifizieren und Qualifizieren von Teilprojekten als Grundlage für die Umsetzung von ersten Einzelmaßnahmen noch Zeit in Anspruch nehmen.

2. Zukunftsperspektive 2045 für das Zanders-Areal

Im Vorgriff auf die skizzierten Planungsschritte und Aufgabenstellungen hat die Projektgruppe gemeinsam mit dem Planungsbüro Karres en Brands/ Bart Brands eine „Zielprognose“ für das gesamte Zanders-Areal über einen Entwicklungszeitraum von ca. 20 Jahren (bis 2045) erarbeitet und in einer „Zukunftsperspektive 2045“ verräumlicht dargestellt (siehe Abbildung 1). Die „Zukunftsperspektive 2045“ wurde in der Ausschuss-Sitzung am 16.11.2023 präsentiert und ausführlich erläutert.

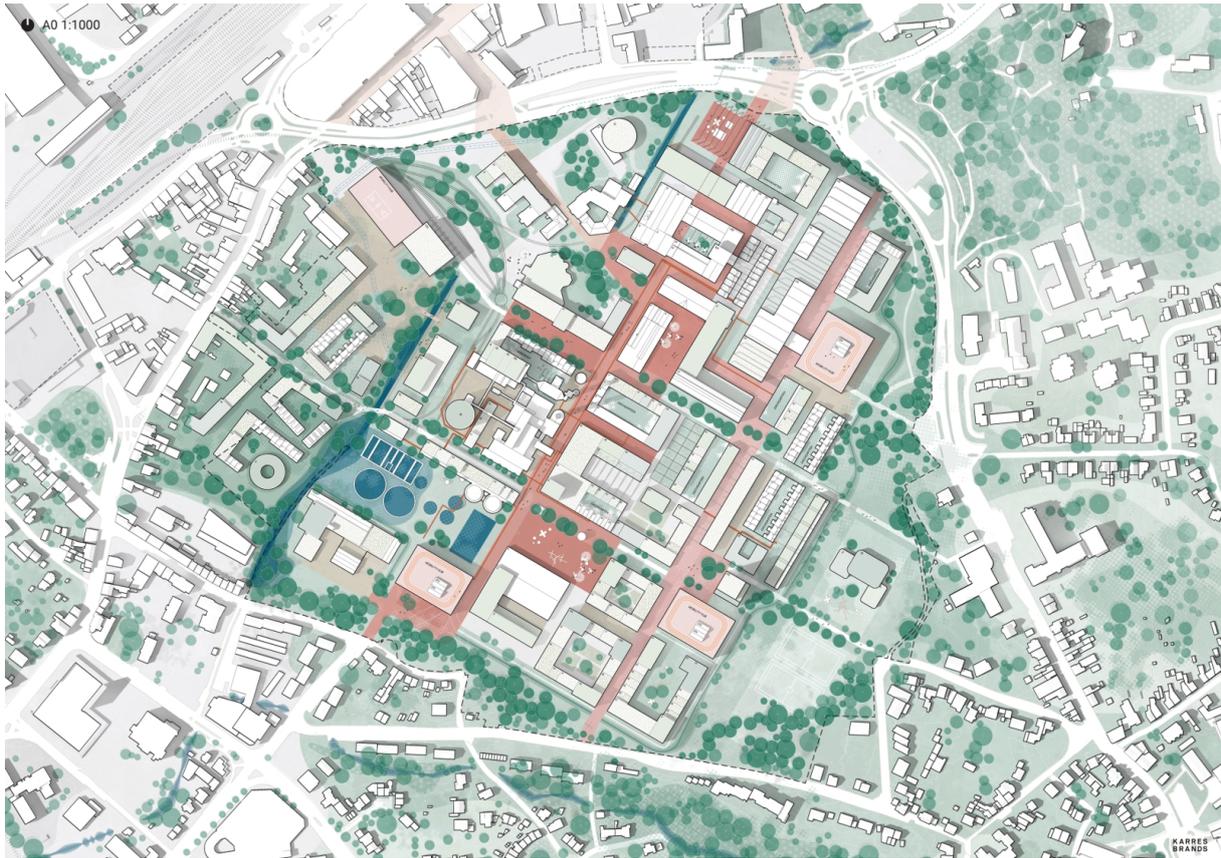


Abbildung 1: Zukunftsperspektive 2045 (Büro Karres en Brands | Stand 11/ 2023)

3. Entwicklungsstufen (Phasierung) für das Zanders-Areal

Auf der Grundlage des Plans „Zukunftsperspektive 2045“ wurde seit November weitergearbeitet und Überlegungen zu der Reihenfolge (Phasierung), in welcher verschiedene Teilräume mit den jeweiligen Entwicklungsfeldern darin baulich umgesetzt werden sollen, entwickelt. Die vorgenommene Phasierung wird im Folgenden hergeleitet und beschrieben sowie in der Ausschuss-Sitzung am 12.03.2024 anhand einer PowerPoint-Präsentation erläutert.

Erste Überlegungen zu der Phasierung wurden bereits im Zusammenhang mit der Erstellung der Energiestudie angestellt. Da davon auszugehen ist, dass die Infrastruktur für 36 ha Konversionsfläche nicht auf einmal errichtet werden kann, sondern abschnittsweise oder in Verfeinerung eines groben Versorgungsnetzes umgesetzt werden wird, bestand die Aufgabe für das Planungsbüro Happold darin, ein Gesamtkonzept zur Energieversorgung zu entwickeln, welches eine stufenweise Umsetzung ermöglicht. Für die Studie wurden Annahmen getroffen, wann welche Bereiche baulich entwickelt werden, um den entsprechenden Energiebedarf abzuschätzen, ausreichend Energie bereitzustellen und eine hinreichende Versorgung zu gewährleisten.

Für die Studie wurden im August 2023 drei grobe Phasen als Annahme zugrunde gelegt, die jeweils einen Zeitraum von neun Jahren umfassen, sich aber in den Umsetzungszeiträumen überlappen. Die räumliche Aufteilung der drei sich überschneidenden Phasen ist der nachfolgenden Abbildung 2 zu entnehmen.

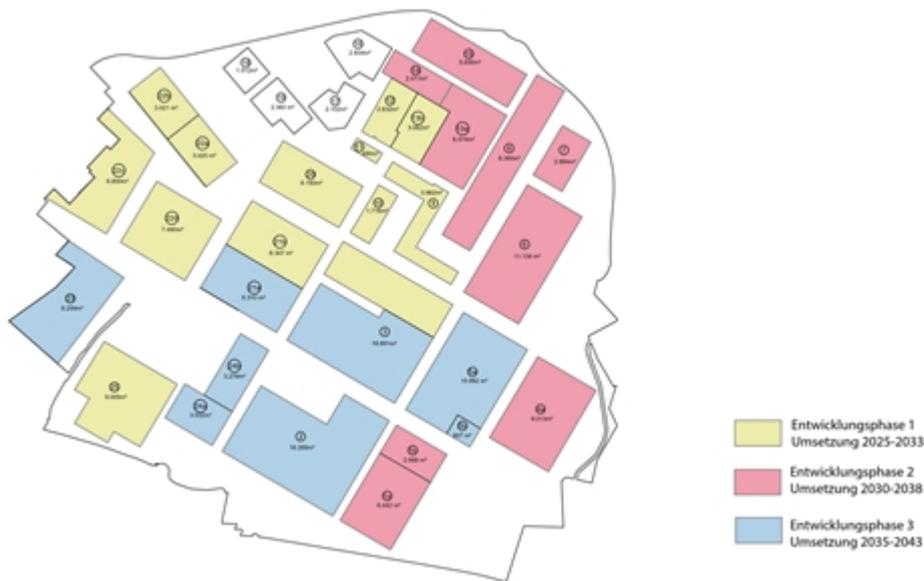


Abbildung 2: Entwicklungsphasen (Stand August 2023), wie sie der Energiestudie zugrunde gelegt wurden

Die „Phasierungslogik“ wurde zwischenzeitlich von der Projektgruppe weiterentwickelt und unter Zugrundelegung folgender Rahmenbedingungen geschärft:

- Schutzanspruch für die denkmalgeschützten und erhaltenswerten Gebäudekomplexe „Office-Bereich“, „erweiterte Keimzelle“ und „Altstadt“, die nicht nur ein unmittelbares Schutz- und Unterhaltungserfordernis mit sich bringen, sondern mit denen vorrangig mit dem Ziel einer Nachnutzung umgegangen werden sollte.
- Temporär festgesetztes, derzeit faktisch wirkendes Überschwemmungsgebiet (ÜSG) (siehe Anlage 2), das noch für einen längeren Zeitraum keine Bebauung zulässt oder zumindest mit erheblichen Auflagen innerhalb des Geltungsbereiches einhergeht.
- Offenlegung der Strunde auf dem Zanders-Areal, was ein frühzeitiges Planfeststellungsverfahren erfordert, um die bauliche Umsetzung der Gewässeröffnung zeitnah ermöglichen zu können.
- Bildungscampus – Campus für berufliche Bildung, der möglichst zeitnah mit dem Exzellenzbaustein im Norden des Zanders-Areal starten soll.
- Umsetzung des Nutzungskonzeptes für ein mischgenutztes Quartier (Urbanes Gebiet) mit Richtzahlen für Wohnnutzungen (ca. 3.000 Einwohner*innen/ ca. 1.500 Wohnungen/ Flächenbedarf ca. 172.000 qm), gewerbliche Nutzungen (ca. 2.900 Arbeitsplätze/ Flächenbedarf ca. 146.000 qm) sowie Bildungseinrichtungen (Flächenbedarf ca. 58.000 qm).
- Bildungscampus – Campus für berufliche Bildung, der möglichst zeitnah mit dem Exzellenzbaustein im Norden des Zanders-Areal starten soll.
- Zeitnahe Umsetzung der im Energiegrundkonzept enthaltenen Energiezentrale im Bereich des ehem. Kraftwerks, damit so rasch als möglich die Voraussetzungen für eine infrastrukturelle Erschließung.
- Zeitnahe Umsetzung eines Entsorgungskonzeptes als Erschließungsvoraussetzung für erste Pilotprojekte, wie z.B. die „Alte Zentralwerkstatt“, andere Denkmalbereiche oder das Forum-Gebäude (möglicher Alternativstandort für die Stadtbibliothek).
- Zeitnahe Umsetzung des städtebaulichen Förderprojektes „Umbau Zentralwerkstatt zu einem sozio-kulturellen Zentrum“.

Unter Zugrundelegung der vorstehend aufgeführten Rahmenbedingungen, Prioritäten und Restriktionen wurde eine Reihenfolge von Realisierungsabschnitten (Phasierung) gebildet, die jeweils mit 3 Jahren Umsetzungszeit veranschlagt wurde. Für die sechs angenommenen Phasen ergibt sich daher ein Realisierungszeitraum von mind. 20 Jahren.

Es ist zu betonen, dass es sich bei der Phasierung um eine Perspektive aus heutiger Sicht (Stand Februar 2024) handelt, die sich aufgrund verschiedener Faktoren zukünftig ändern kann. Je weiter dabei in die Zukunft geblickt wird, desto schwieriger sind die Aussagen und Prognosen und desto höher die Unwägbarkeiten und unvorhersehbare Entwicklungen.

Eine besondere planerische Herausforderung, die bei der Ausarbeitung beachtet wurde, stellt das festgesetzte Überschwemmungsgebiet (ÜSG) der Strunde dar, welches ebenso Teilbereiche des Zanders-Areals umfasst (siehe Anlage 2). Mit dem Großprojekt „Strunde Hoch 4 – Teil 2“ ist die hochwassertechnische Ertüchtigung der Strunde geplant. Die Umsetzung dieses Projektes wird zu einer deutlichen Reduzierung des ÜSG auf dem Zanders-Areal, ggf. sogar zu einer gänzlichen Wegnahme führen. Die Umsetzung verzögert sich allerdings derzeit aufgrund verschiedener Problemstellungen auf unbestimmte Zeit. Grundsätzlich darf in dem ÜSG nicht gebaut werden. Die Ausnahmetatbestände sind sehr restriktiv. Für die betroffenen Entwicklungsfelder wurde daher entweder unterstellt, dass aus dem Bestand heraus agiert wird (Bestandsschutz ohne zusätzliche Inanspruchnahme von Flächen bzw. Retentionsvolumina) oder dass eine Bebauung erst realisiert werden kann, wenn „Strunde Hoch 4 – Teil 2“ umgesetzt wurde. Dafür wurde das Jahr 2034 angenommen.

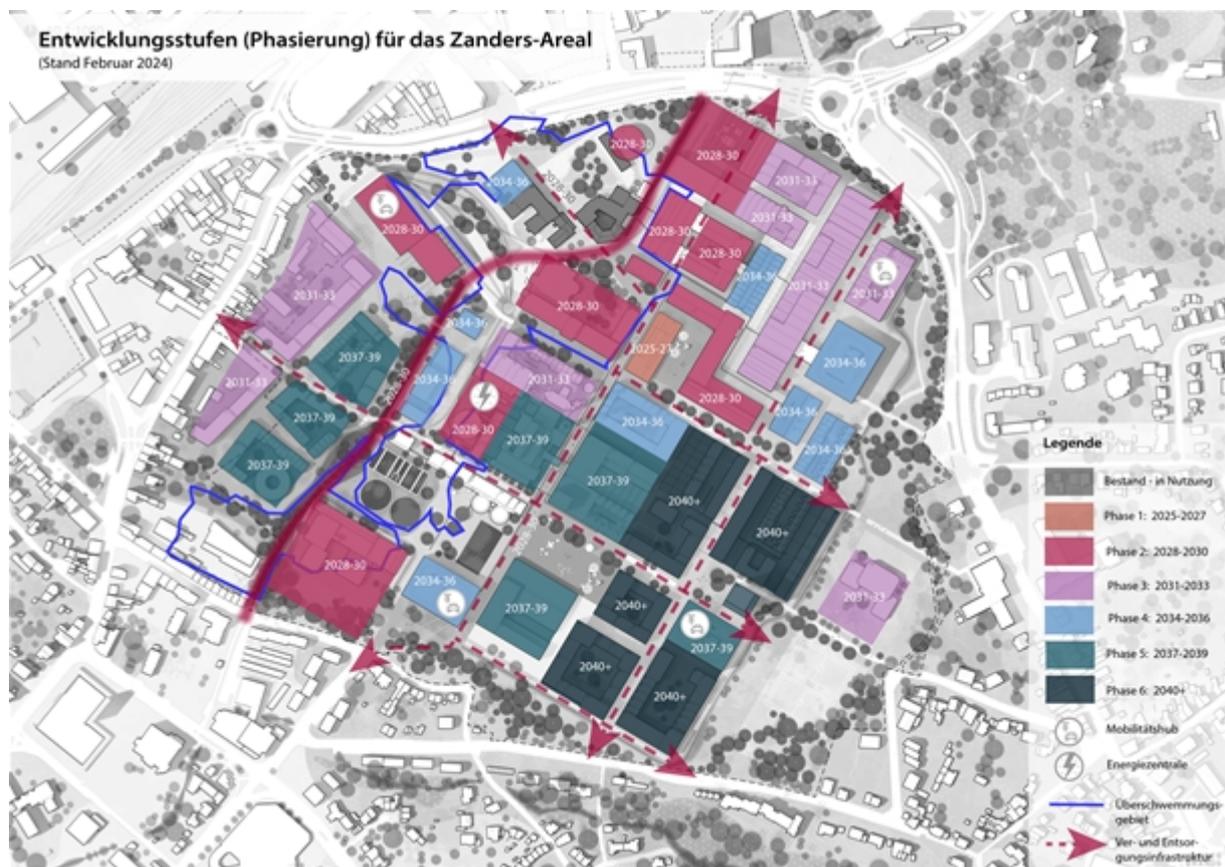


Abbildung 3: Entwicklungsstufen (Phasierung) für das Zanders-Areal (Stand Februar 2024)

Phase 1: 2025 - 2027

Aus Sicht der Projektgruppe ist es weiterhin sinnvoll, im Nordwesten – anknüpfend an die Innenstadt – mit dem Aufschluss und der Entwicklung von Flächen und Gebäuden auf dem Zanders-Areal zu beginnen und Einzelmaßnahmen umzusetzen.

Die ersten Weichenstellungen sind bereits mit dem Integrierten Handlungskonzept 1.0 für den der Innenstadt zugewandten Bereich und der Bewerbung zur Regionale 2025 Bergisches RheinLand im Jahre 2022 einerseits sowie den Anträgen auf Städtebauförderung in den Jahren 2022 („Freiflächen Gleispark“) und 2023 („Umbauvorhaben Zentralwerkstatt“) erfolgt. Neben dem nahezu vollständig genutzten „Office-Bereich“ im Entree des Zanders-Areals wird die Öffnung des Areals mit der Maßnahme „Gleispark“ vollzogen. Für das Jahr 2025 ff. steht der Baubeginn des Umbaus der Zentralwerkstatt zu einem sozio-kulturellen Zentrum an. Aufgrund der noch fehlenden zukünftigen Infrastruktureinrichtungen wird die Zentralwerkstatt zunächst provisorisch ver- und entsorgt.

Phase 2: 2028-2030

In dieser Phase soll der Bau der dauerhaften Infrastruktur durchgeführt und als Grundlage für jegliche Entwicklung auf dem Areal geschaffen werden. Ein unerlässlicher Baustein wird hierbei die Energiezentrale sein, die in relativ zentraler Lage - im Bereich des ehem. Kraftwerks - entstehen soll. Ein weiterer wichtiger Schritt wird die Offenlegung der Strunde sein, die sich durch ihren Verlauf auch grundlegend auf die Ver- und Entsorgungsinfrastrukturen auswirkt, da sie das Gelände in einen westlichen und einen östlichen zu ver- und entsorgenden Bereich teilen wird. Es ist nach dem vorliegenden Energiegrundkonzept davon auszugehen, dass parallel zur Erstellung der Energiezentrale zumindest ein grobes Versorgungsnetz auf dem Gelände hergestellt wird, welches in den weiteren Umsetzungsphasen je nach Bedarf verfeinert und ausgebaut werden kann. Die phasenweise Umsetzung setzt eine Flexibilität und eine Anpassung des Versorgungskonzeptes an die dann tatsächlich vorherrschenden Rahmenbedingungen und den jeweiligen Entwicklungsstand voraus. Dies gilt es bei der technischen Machbarkeitsprüfung und Konkretisierung des Energiekonzeptes zu beachten.

In die zweite Umsetzungsphase fällt des Weiteren der Bau des ersten Mobilitätshubs, welches sich im Nordwesten des Geländes - in Nachbarschaft und mit Anbindung an den Kreisverkehrsplatz „Driescher Kreuz“ – befinden und die für diese Umbauphase benötigten (erforderlichen) Stellplätze und weitere Mobilitätsangebote bieten wird.

Des Weiteren sollen in Phase 2 die Sanierung und Reaktivierung der denkmalgeschützten und erhaltenswerten Bereiche der „erweiterten Keimzelle“ (Museum, Bleicherei, Holländersaalgebäude und teilweise Nachbargebäude) und der „Altstadt“ (Kalandersaal, Sortiersaal, Lagerhochhaus) abgeschlossen werden. Zusätzlich sollte in dieser Entwicklungsstufe das Baufeld, welches beide Denkmalbereiche verbindet und in welchem es mehrere erhaltenswerte Gebäude gibt, betrachtet werden. Die Bausubstanz der vorstehend aufgeführten Gebäudekomplexe befindet sich aufgrund des z.T. langen Leerstands in einem kritischen Zustand, der einen zeitnahen Handlungsbedarf erfordert. Da die Zeit drängt, müssen die Gebäude relativ früh im Gesamtprozess „bedacht“ und angegangen werden. Nicht zuletzt stellen die drei großvolumigen Baudenkmäler (Kalandersaal, Sortiersaal, Lagerhochhaus) in der sogenannten „Altstadt“ das Umfeld (die

„Kulisse“) zu der bereits projektierten „Zentralwerkstatt“ (Umbau zu einem soziokulturellen Zentrum) dar.

Die Phase 2 umfasst mit der Reaktivierung des „Forum-Gebäudes“ und des Forschungs- und Entwicklungsgebäudes (F&E-Gebäude) darüber hinaus zwei Bereiche innerhalb der der Innenstadt zugewandten „Impulsraumes“ - entlang der Achse, die sich in der Verlängerung der Poststraße bis zur Zentralwerkstatt ergibt. Auch diese zwei Gebäude sollen möglichst früh strukturell ertüchtigt, umgebaut und in Nutzung gebracht werden, um diese wesentliche Achse zu beleben, attraktiv zu gestalten und zu frequentieren. Im Zusammenspiel mit der Schaffung und Gestaltung zukünftig öffentlicher Räume entstehen in dieser Entwicklungsphase nicht nur attraktive Ziele, sondern Orte und Räume mit hoher Aufenthaltsqualität.

Im Norden des Areals soll mit dem „Exzellenzbaustein“ ein erstes Bauprojekt des sog. „Campus für berufliche Bildung“ entstehen und duale Ausbildung, Weiterbildung + berufliche Akademie, Schüler-Labors (MINT-Orientierung) sowie Start-Ups + Co Working in einem Gebäudekomplex vereinigen. Dem „Exzellenzbaustein“ kommt eine wichtige Rolle bei der Entwicklung des neuen Schul- und Ausbildungsstandortes (duale (Aus)Bildung) zu. Gleichzeitig wird damit ein wertvoller Beitrag zur Verknüpfung des Zanders-Geländes mit der angrenzenden nördlichen Innenstadt und dem Brückenschlag über die Straße Gohrsmühle geleistet.

Unmittelbar westlich hiervon soll ein Baufeld entwickelt werden, welches den bereits bestehenden „Office-Bereich“ arrondiert.

In Abhängigkeit des durchzuführenden Planfeststellungsverfahrens für die Offenlegung der Strunde (Niedrigwasserprofil) wird die zeitnahe planerische Qualifizierung des Gewässerlaufes - für den Ausbau und die bachbegleitende Freiraumplanung - angestrebt, um die Gewässerbaumaßnahme so rasch als möglich umsetzen zu können. Die Maßnahme steht im Zusammenhang mit der ÜSG-Thematik.

Losgelöst und unabhängig von der angenommenen Entwicklungsreihenfolge (Phasierung) soll auf dem Zanders-Areal eine Grundschule (GS 21) zur Deckung der bereits bestehenden Bedarfe des Stadtteils Gronau im Südwesten des Areals auf dem ehem. Weig-Gelände entstehen. Für den Standort wird derzeit eine Machbarkeitsprüfung durchgeführt. Der Schulstandort soll zeitnah umgesetzt werden und die Schule spätestens 2030 in Betrieb gehen. Ein großer Teil des Geländes ist als Überschwemmungsgebiet (ÜSG) festgesetzt.

Phase 3: 2031-2033

Im Rahmen der angenommenen Realisierungsstufen werden in der dritten Phase die baulichen Aktivitäten im nordwestlichen Bereich – angrenzend an den Exzellenzbaustein sowie die dann mittlerweile umgenutzten Denkmalsbereiche („Keimzelle“ und „Altstadt“) - fortgesetzt. Ein für das Gesamtprojekt Zanders elementar wichtiger Baustein ist die Fertigstellung weiterer Teile des „Campus für berufliche Bildung“. Hierzu zählen drei Entwicklungsfelder im Norden – unter anderen das Gebäude des ehemals größten Gebäudekomplexes auf dem Gelände, der Papiermaschine 3.

Unmittelbar östlich soll ein weiteres Mobilitätshub entstehen, um die Stellplätze und

Mobilitätsangebote für die umgebenden Entwicklungsfelder und den Schul- und Ausbildungsstandort („Campus für berufliche Bildung“) abzubilden.

Mit der städtebaulichen Entwicklung des Geländes werden nach und nach ca. 3.000 neue Einwohnerinnen und Einwohner auf dem Zanders-Gelände angesiedelt. Hieraus ergibt sich der Bedarf einer zusätzlichen Grundschule. Diese ist in der Zukunftsperspektive 2045 als baulicher Bestandteil eines zukünftigen Landschaftsparks, in dem eine Reihe von Sport- und Freizeitangeboten eingerichtet werden sollen, dargestellt. Alternativ dazu wäre aber ebenso ein integrierter Standort innerhalb der Bestandsbebauung im zentralen Bereich des Zanders-Areals denkbar.

Das Zanders-Gelände ist weitgehend von Straßen umgeben. Dies erschwert die Verzahnung mit dem Umfeld. Lediglich im Westen grenzt das Areal unmittelbar an die mischgenutzte Bestandsbebauung der westlichen Hauptstraße. Hier gilt es, gemeinsam mit den Anrainern ein abgestimmtes und nach Möglichkeit einvernehmliches Bauungs- und Nutzungskonzept zu entwickeln und ggfls. mittels eines freiwilligen Umlegungsverfahrens zeitnah die planungsrechtlichen Grundlagen für eine überwiegende Neubebauung für Wohnnutzungen und gewerbliche Nutzungen - i.S. eines Urbanen Mischgebietes - zu schaffen. Bis 2033 soll hier gemäß Zukunftsperspektive eine arrondierende Bebauung im westlichen Bereich des Zanders-Geländes zur Hauptstraße hin fertiggestellt werden.

Phase 4: 2034-2036

Wie bereits vorstehend beschrieben, wurde bei der vorgenommenen Phasierung unterstellt, dass sich die ÜSG-Thematik ab 2034 entschärft haben wird und die Maßnahme „Strunde Hoch 4 – Teil 2“ zum Hochwasserschutz fertiggestellt ist.

Das Niedrigwasserprofil der offen gelegten Strunde mit bachbegleitenden Freiflächen ist bis dahin errichtet und somit rücken in den Phasen 4 und 5 eine Reihe von Entwicklungsfeldern entlang der dann offen gelegten Strunde in den Fokus, für die zuvor eine Bebauung wegen des ÜGS zurückgestellt wurde. Dies betrifft sowohl die potenzielle Arrondierung im „Office-Bereich“ als auch Entwicklungsfelder östlich der Strunde - neben dem ehem. Kraftwerk.

Außerdem soll in dieser Phase ein weiteres Mobilitätshub am südlichen Eingang des Geländes errichtet werden, um in den weiteren Jahren die neu entstehenden Wohn- und Gewerbeeinheiten mit Mobilitätsangeboten versorgen zu können.

In den mit Umbau- und Umnutzungsvorhaben bereits etablierten zentralen Bereichen „Keimzelle“, „Altstadt“ sowie dem Bildungs- und Ausbildungsstandort im Nordwesten schreitet die Weiterentwicklung in Phase 4 voran und weitere angrenzende Baufelder können aufgeschlossen werden und stehen für Mischnutzungen (Wohnen und Arbeiten) zur Verfügung.

Die stufenweise Umsetzung bietet die Möglichkeit, auf zukünftige Bedarfsänderungen – insbesondere im Umfeld der zentralen Bereiche sowie des Bildungscampus - flexibel reagieren zu können. Dies umfasst ebenso den Bereich des hohen Gebäudekomplexes „Rollenzentrallager“ (RZL) – einem der jüngsten Gebäude auf dem Zanders-Areal mit einer guten und robusten Bausubstanz. Für den zentralen Gebäudekomplex RZL wird derzeit eine Machbarkeitsstudie zur Ermittlung der Nachnutzbarkeit (Zwischennutzung) und

Marktgängigkeit durchgeführt. Das großvolumige Gebäude hat das Potenzial für eine Zwischennutzung (z.B. 10 Jahre) und könnte als Initialprojekt den Bereich der „Altstadt“ und der „Mainstreet“ beleben. Dies soll im Rahmen einer zukünftigen Transformation mit bedacht werden. Ein Umbau oder Ersatzbau für das RZL ist in der Darstellung der Phase 4 (2024 - 2036) enthalten.

Phase 5: 2037-2039

In der fünften Phase können zwei Schwerpunktbereiche ausgemacht werden:

Der erste befindet sich zwischen den fertiggestellten Blöcken entlang der unteren Hauptstraße und der nun offen verlaufenden Strunde. Die bauliche Entwicklung in den Baufeldern westlich der Strunde ist in Abhängigkeit des Umgangs mit den Flächen und den Anlagen (Becken) der ehem. Kläranlage Bio 3 (Altlastenstandort) fortzuführen. Hierbei dürfte es sich vor allem um attraktive Wohn- und mischgenutzte Gebäude zum Freiraum der Strunde hin und in der Nähe zum neuen „Aqua-Park“ handeln.

Der zweite Bereich befindet sich im Süden des Zanders-Areals entlang der zentralen Werksstraße („Mainstreet“) und umfasst u.a. die Fertigstellung des sanierten Böhm-Kraftwerks. Das Gebäude ist speziell und es ist abzusehen, dass es lange Zeit dauern wird, ein tragfähiges, mit der Denkmalbehörde abgestimmtes Nutzungskonzept zu erhalten sowie einen geeigneten Investor zu finden.

Auf der gegenüberliegenden Seite soll in derselben Phase die Entwicklung der Produktionsbereiche der ehemaligen PM 6 und 7 abgeschlossen werden. Auch hier ist absehbar, dass die Projektierung verhältnismäßig lange dauern wird, da diverse Gebäude(teile) erhalten werden sollen.

Bis 2039 sollen die Umbaukonzepte für die südlichen Baufelder entlang der „Mainstreet“ (gegenüber dem Mobilitätshub) umgesetzt und die Plankonzepte für die restlichen Entwicklungsfelder im Süden und Südwesten – in Abhängigkeit der Bedarfs- und Marktlage im Jahre 2040 – vorbereitet werden. Dies umfasst ebenso die Errichtung eines weiteren Mobilitätshubs im Südosten des Geländes – in Abhängigkeit der dann vorherrschenden Bedarfe.

Phase 6: 2040+

Die in der letzten Phase markierten Entwicklungsfelder bilden ein Potenzial für zukünftige Umsetzungsprojekte. Da die Nutzungsbedarfe für die Jahre 2040 ff nicht vorhersehbar sind, sollten zur Wahrung einer Flexibilität ggfls. „Reserveflächen“ vorgehalten werden. Über diese sollte in Abhängigkeit der feststellbaren Nutzungsbedarfe sowie in Korrelation mit den Ausbaustufen der sozialen und technischen Infrastruktur zur gegebenen Zeit befunden werden.

Sämtliche Baufelder in Phase 6 befinden sich entlang der 2. großen Nord-Süd-Achse, welche östlich - parallel zur „Mainstreet“ - verläuft. Bei den Gebäuden wird es sich schwerpunktmäßig um attraktive Wohn- und Mischgebäude handeln, die sich in relativ ruhiger Lage und direkt am zukünftigen Landschaftspark befinden. Hierzu zählt beispielsweise auch ein Hochpunkt, welcher am Standort der ehemaligen Farbküche entstehen soll.

Eine Übersicht der seitens der Projektgruppe vorgenommenen Phasierung ist der Vorlage als Anlage 3 beigefügt. Die verschiedenen Entwicklungsstufen, deren Herleitung und Reihenfolge werden in der Ausschuss-Sitzung am 12.03.2024 ausführlich vorgestellt.

Anlagen

- Anlage 1 – Nutzungskonzept Zanders-Areal (beschlossen am 07.03.2022 im AZG)
- Anlage 2 – Übersichtsplan Überschwemmungsgebiet Innenstadt/ Zanders-Areal
- Anlage 3 – Phasierung (Entwicklungsstufen) für das Zanders-Areal (Stand Februar 2024)