

Sitzungsunterlagen

Sitzung des Ausschusses für die
Konversion des Zanders-Geländes
12.03.2024

Inhaltsverzeichnis

Sitzungsdokumente

Niederschrift (öffentlich)	5
Anlage_01_zur_NS_CDU-Antrag_zur_Gruendung_ZEG	17
Anlage_02_zu_NS_Antwort_Anfrage_Metten_CDU_Projekte_Innenstadt_Zanders	19

Stadt Bergisch Gladbach

Der Bürgermeister

Datum

26.04.2024

Ausschussbetreuender Fachbereich

Stabsstelle Projekt Zanders-Areal

Schriftführung

Julia Zimmermann

Telefon-Nr.

02202-141615

Niederschrift

Ausschuss für die Konversion des Zanders-Geländes
Sitzung am Dienstag, 12.03.2024

Sitzungsort

Rathaus Gladbach, Großer Sitzungssaal, Konrad-Adenauer-Platz 1, 51465 Bergisch Gladbach

Sitzungsdauer (Uhrzeit von / bis)

17:00 Uhr - 19:09 Uhr

Unterbrechungen (Uhrzeit von / bis)

Keine

Sitzungsteilnehmer

Siehe Niederschrift zu TOP Ö1

Tagesordnung

Ö Öffentlicher Teil

- 1 Eröffnung, Bekanntgabe nicht anwesender Ausschussmitglieder, Feststellung der ordnungsgemäßen und rechtzeitigen Einberufung sowie der Beschlussfähigkeit**
- 2 Genehmigung der Niederschrift der vergangenen Sitzung - öffentlicher Teil**
- 3 Mitteilungen der/des Ausschussvorsitzenden**
- 4 Mitteilungen des Bürgermeisters**
- 5 Finanzbericht Projekt Zanders-Areal
0098/2024**
- 6 Haushaltsplanberatungen der Produktgruppe 09.015 für das Haushaltsjahr 2024
0099/2024**

- 7 Städtebauliche Konzeption - Entwicklungsstufen (Phasierung) für das Zanders-Areal**
0100/2024
- 8 Gründung der Zanders-Entwicklungsgesellschaft GmbH**
0101/2024/1
- 9 Anträge der Fraktionen**
- 10 Anfragen der Ausschussmitglieder**
- 10.1 Anfrage der FWG zum Thema Städtebauförderungsantrag**
0111/2024

Protokollierung

Ö Öffentlicher Teil

1. Eröffnung, Bekanntgabe nicht anwesender Ausschussmitglieder, Feststellung der ordnungsgemäßen und rechtzeitigen Einberufung sowie der Beschlussfähigkeit

Herr Buchen eröffnet um 17:00 Uhr die 9. Sitzung des Ausschusses für die Konversion des Zanders-Geländes in der zehnten Wahlperiode. Er stellt fest, dass der Ausschuss rechtzeitig und ordnungsgemäß einberufen worden und beschlussfähig sei.

Für die heutige Sitzung hätte sich Herr Hermann-Josef Wagner (CDU-Fraktion) entschuldigt, welcher durch Herrn Henkel (CDU-Fraktion) vertreten würde.

Teilnehmende der heutigen Sitzung sind

Christian Buchen
Dr. Michael Metten
Vanessa Steinkrüger
Harald Henkel (für Hermann-Josef Wagner) ab 17.05 Uhr
Oliver Renneberg
Dr. David Bothe
Theresia Meinhardt
Beate Rickes
Sascha Gajewski-Schneck
Dr. Josef Cramer
Peter van Loon
Andreas Ebert bis 19.00 Uhr
Klaus W. Waldschmidt
Stephan Winkelmann
Frank Cremer
Fabian Schütz
Wilfried Förster
Friedhelm Bihn
Iro Herrmann

sowie aus der Verwaltung

Frank Stein
Udo Krause
Jonas Geist
Julia Zimmermann

Als Unterlagen der heutigen Sitzung benennt Herr Buchen die Einladung vom 22.02.2024 mit der Anlage zur Tagesordnung und den dazugehörigen Vorlagen. Hinweise auf Tischvorlagen gibt es zwei, die geänderte Vorlage 1010/2024/1 zu TOP Ö8 und den Antrag zur Sache der CDU-Fraktion ebenfalls zu TOP Ö8, in der es um vier Beschlussvorschläge für kleinere Anpassungen geht.

2. Genehmigung der Niederschrift der vergangenen Sitzung - öffentlicher Teil

Herr Buchen stellt fest, dass ihm keine schriftlichen Einwendungen vorliegen; mündliche Einwendungen werden ebenfalls nicht erhoben.

Damit gilt die Niederschrift über die Ausschusssitzung für die Konversion des Zanders-Geländes am 16.11.2024 – öffentlicher Teil – als genehmigt.

3. Mitteilungen der/des Ausschussvorsitzenden

Es liegen keine Mitteilungen des Ausschussvorsitzenden im öffentlichen Teil der Sitzung vor

4. Mitteilungen des Bürgermeisters

Es liegen keine Mitteilungen des Bürgermeisters im öffentlichen Teil der Sitzung vor.

**5. Finanzbericht Projekt Zanders-Areal
0098/2024**

Die Ausschussmitglieder nehmen die Mitteilungsvorlage zur Kenntnis.

**6. Haushaltsplanberatungen der Produktgruppe 09.015 für das Haushaltsjahr 2024
0099/2024**

Der Ausschuss für die Konversion des Zanders-Geländes fasst einstimmig folgende

Beschlussempfehlung:

Dem Haushaltsplan der Produktgruppe 09.015 mit den Produkten 09.015.1 (Planung) und 09.015.2 (Liegenschaftsmanagement) der Stabstelle BM 1 - Projekt Zanders-Areal in der vorgestellten Entwurfsfassung wird zugestimmt.

**7. Städtebauliche Konzeption - Entwicklungsstufen (Phasierung) für das Zanders-Areal
0100/2024**

Herr Krause präsentiert den aktuellen Stand der weiterentwickelten städtebaulichen Konzeption. Auf Grundlage der in der November-Sitzung vorgestellten auf der Strukturplanung aufbauenden räumlichen Darstellung einer Zukunftsperspektive 2040+ für das Zanders-Areal wurden zwischenzeitlich seitens der Projektgruppe Überlegungen zu einer möglichen Reihenfolge von Entwicklungsstufen angestellt. Der vorgenommenen Phasierung (sechs Stufen bis 2039) liegen die aus heutiger Sicht bekannten Rahmenbedingungen und Restriktionen zu Grunde.

Die Herleitung und Bestimmung der Entwicklungsstufen wird im Folgenden ausführlich von Herrn Krause vorgestellt und erläutert.

Herr Gajewski-Schneck fragt nach, ob man in der Zukunftsperspektive dargestellten Entwicklungsstufen alle geplanten Wohn- und Arbeitsplätze auf dem Gelände unterbringen könne. Er vermisst eine Flächenbilanz und möchte wissen, wann diese erstellt würde und ob das 3-D Modell von Karres und Brands in der Betrachtung berücksichtigt wurde.

Herr Krause antwortet, dass sowohl das 3-D Modell von Karres und Brands, als auch die vom Büro Happold aus diesem Modell abgeleiteten Nutzflächen zugrunde gelegt wurden und die Prüfung ergeben habe, dass die als Richtwerte beschlossenen Wohn- und Arbeitsplätze (Wohnraum für ca. 3.000 Einwohner*innen und 3.000 Arbeitsplätze) auf dem Gelände untergebracht werden könnten.

Eine überschlägige Ermittlung habe ergeben, dass entsprechend der vorgenommenen Phasierung zunächst mit einem stärkeren Zuwachs an gewerblichen Nutzflächen in dem zentralen, der Innenstadt zugewandten Bereich, zu rechnen sei. Ein vermehrter Zuwachs an Wohnnutzflächen sei in den späteren Phasen ab 2031 erwartbar.

Herr Dr. Bothe äußert sein Missfallen darüber, dass ihm in der Vorlage ganz elementare Wirtschaftlichkeitsdaten und ein Businessplan zu den vorgestellten Entwicklungsstufen fehlten. Er bemängelt eine nachvollziehbare Argumentation für die vorgestellte Reihenfolge von Entwicklungsabschnitten. Er hätte eine Auswahl an Alternativen, exemplarische Beispielszenarios und eine Auflistung der Vor- und Nachteile als Diskussionsgrundlage erwartet.

Herr Henkel fragt ebenso, welche finanziellen Aufwände in den jeweiligen Phasen der Entwicklung des Geländes zu erbringen und welche Erträge zu erzielen seien. Er bittet darum, die einzelnen Phasen zu beziffern, damit entschieden werden könne, welche Phasen eventuell aus wirtschaftlichen Gründen vorgezogen werden sollten.

Herr Ebert zeigt sich überrascht über die Kritik an der vorgestellten städtebaulichen Konzeption sowie der Forderung nach einem Businessplan und wirtschaftlichen Überlegungen. Er gibt zu bedenken, dass die von Seiten der Projektgruppe durchgeführten Untersuchungsschritte der im Ausschuss angekündigten Vorgehensweise entsprächen.

Da der gemeinsam beschlossene Strukturplan die Grundlage der aktuellen Konzeption sei und dieser keine konkretisierte Planung darstelle, könne auf dieser Basis auch keine Kalkulation erfolgen.

In diesem Zusammenhang erinnert Herr Ebert daran, dass die von der Verwaltung vorgeschlagene Vermarktungsstrategie durch den Ausschuss vertagt und das Thema der Vermarktung und Verwertung ausdrücklich als Aufgabe der neu zu gründenden Gesellschaft zugesprochen worden sei.

Herr Cremer bemängelt, dass gemäß vorgestellter Phasierung die Öffnung der Gleisharfe - des sogenannten Gleisparks - erst im Jahr 2025 stattfinden solle. Seines Erachtens nach hätte die Öffnung bereits im vergangenen Jahr stattfinden sollen. Er möchte wissen, warum das Gelände nicht bereits dieses Jahr geöffnet werde.

Er ergänzt, er habe im Jugendhilfeausschuss erfahren, dass der Bau einer Kita auf dem Weig-Gelände nicht möglich wäre und er hier einen akuten Handlungsbedarf sähe.

Herr Krause antwortet, dass für die Öffnung und Gestaltung des Gleisparks Fördermitteln verwendet werden - einhergehend mit den Regularien der Förderrichtlinien und strikten Vergabeverfahren. Aufgrund der laufenden Vergabeverfahren und der Ausschreibungsfristen sei eine Beschleunigung des Prozesses nicht möglich.

Der Gleispark werde unter den gegebenen Umständen aktuell nur provisorisch und temporär für die Öffentlichkeit zugänglich gemacht. Eine dauerhafte Öffnung sei erst möglich, wenn die geplanten Bautätigkeiten durchgeführt worden seien. Anders verhalte es sich bei der Öffnung der sog. „Mainstreet“, die zum Bürgerforum am 25.05.2024 dauerhaft für Fußgänger und Radfahrer zur Verfügung stehe.

Herr Krause bestätigt, dass das Vorhaben einer angedachte Kita – zusätzlich zu dem Grundschulneubau - auf dem ehem. Weig-Gelände aufgrund der fehlenden Flächengröße des in Frage kommenden Grundstücks wahrscheinlich nicht realisiert werden könne.

Herr Dr. Cramer meldet sich zu Wort. Er vermisst Kenndaten, wie z.B. eine Angabe zur Größe der jeweiligen Entwicklungsfelder; insbesondere im Hinblick auf die Beschlussvorlage unter Tagesordnungspunkt Ö8 „Gründung der Zanders-Entwicklungsgesellschaft“, in welcher unter Punkt 5.3 ausgeführt würde, dass die Vermarktung der Flächen aus dem Kernhaushalt finanziert werden solle. Er führt weiter aus, dass die Politik zumindest grob die zukünftigen Kosten erfahren und kennen müsste, um abschätzen zu können, wie diese finanziert werden könnten. Er möchte wissen, wie die Finanzierung zukünftig im Haushalt der Stadt abgebildet werden solle.

Herr Dr. Cramer weist darauf hin, dass der entfallene interfraktionelle Arbeitskreis wünschenswert gewesen wäre, um eine dezidierte Diskussionen führen zu können.

Des Weiteren bemängelt er, dass entsprechend der Phasierung eine Entwicklung von außen nach innen geplant würde und dies der üblichen Vorgehensweise in der Stadtentwicklung widerspräche. Darüber hinaus möchte er wissen, wieso die Entwicklung des Geländes nicht entlang der Nord-Süd-Achse, also entlang der sogenannten „Mainstreet“ verlaufe.

Herr Dr. Metten weist die von Herr Ebert bezüglich der Aussagen von Herrn Dr. Bothe und Herrn Henkel geäußerte Kritik entschieden zurück. Er möchte wissen, wie man die hohen Entwicklungskosten mit der Vermarktung des Geländes verzahlt bekomme und wie der zu erwartende Aufwand finanziert werden solle.

Herr Dr. Metten betrachtet die Mitteilungsvorlage zur städtebaulichen Konzeptionierung als ersten Aufschlag, an dem weitergearbeitet werden müsse. Er möchte die angewandten Kriterien, die zu der Phasierung geführt haben, nachvollziehen können. Eine Zurückstellung der Entwicklung bestimmter Flächen müsse transparent begründet werden, damit die Phasierung für ihn plausibel würde. Er weist auf die Thematik der Finanzierbarkeit hin und unterstreicht, dass diese besonders im Hinblick auf den Entwicklungszeitraum des Gesamtprojektes enorm wichtig sei.

Es läge ihm fern, bestehende Beschlüsse auflösen zu wollen, man käme nun jedoch in eine Phase des Projekts, in der man über die Finanzierung sprechen müsse.

Er zeigt sich über das Ausmaß der Hochwasserproblematik auf einigen Flächen des Zanders-Areals überrascht. Seines Erachtens nach sei die Phasierung nicht deckungsgleich mit den zeitlichen Abläufen der Strunde hoch4-Planung.

Herr Herrmann wundert sich ebenfalls über die in der Vorlage vorgestellte Phasierung, insbesondere, dass der Wohnbau in der Entwicklungsplanung nach hinten geschoben würde.

Er stellt sich die Frage, wenn beispielsweise vorrangig die sogenannte Mainstreet entwickelt würde, welche Art von Gewerbe sich dort ansiedeln würde und ob genug Platz für Geschäfte der Nahversorgung für den Wohnbau übrigbliebe, der erst im Nachgang entwickelt würde.

Herr Krause erläutert, unter Zuhilfenahme der Präsentation, dass die Entwicklung des Geländes sehr wohl von innen nach außen vorgeschlagen würde. Ausgehend von den zentral gelegenen Denkmalsbereichen „Keimzelle“ und „Altstadt“ sowie der zukünftigen „Energiezentrale“, welche wie ein Nukleus fungiere, könne die Infrastruktur abschnittsweise um die Mitte herum erweitert und ausgebaut werden. Die alternative Vorgehensweise wäre die Entwicklung entlang einer Achse - als unterschiedliches städtebauliches Entwicklungsprinzip.

Die Entwicklungsflächen entlang der zukünftig offengelegten Strunde, welche derzeit im festgesetzten Überschwemmungsgebiet liegen, könnten aus heutiger Sicht - nach Greifen der Hochwasserschutzmaßnahmen - voraussichtlich ab dem Jahr 2034 entwickelt werden.

In diesem Zusammenhang weist Herr Krause noch einmal darauf hin, dass die im Rahmen der Mitteilungsvorlage gefertigte Phasierung ein Vorschlag sei, der als Diskussionsgrundlage dienen solle und auch noch abgeändert werden könne.

Herr Buchen stellt die Frage, ob im Rahmen der Sanierung und Umnutzung von Bestandsgebäuden in den ersten Umsetzungsphasen, die vornehmlich für die gewerbliche Nutzung vorgesehen wären, auch Wohnraum integriert werden könnte.

Herr Krause führt aus, dass die derzeit als „Office-Bereich“ genutzten Gebäude nicht für eine gemischte Nutzung mit Wohnen vorgesehen wären. Des Weiteren benennt er die denkmalgeschützten Bestandsgebäude „Museum, Bleicherei den Holländersaal“ – die sog. Keimzelle – die sich aufgrund ihrer komplexen Baustrukturen ebenso nicht für eine überwiegende Wohnnutzung eignen würden. Die in Phase 2 angedachten umzunutzenden Gebäude, z.B. in der sog. Altstadt, in der zumindest in den unteren Geschossen vorrangig gewerbliche Nutzungen gedacht werden, böten ebenso das Potenzial für Wohnnutzungen.

Herr Waldschmidt zeigt sich irritiert darüber, dass in der heutigen Sitzung über die Finanzierbarkeit diskutiert werde. In der letzten Sitzung am 16.11.2023 hätte man sich auf die Ausarbeitung und Präsentation einer möglichen Phasierung geeinigt und dieser vereinbarten Vorgehensweise sei die Projektgruppe erfolgreich nachgekommen.

Die Finanzierbarkeit des Projektes müsse gemeinsam mit der Vermarktungsstrategie erörtert werden und solle bis zur Gesellschaftsgründung zurückgestellt werden.

Herr Schütz äußert, dass der interfraktionelle Arbeitskreis zur Vorbereitung auf den heutigen Ausschuss wünschenswert gewesen wäre. Auch er wundert sich über die vorgenommene Phasierung und stellt die Logik in Frage, angesichts der Altlastproblematik den südöstlich

gelegenen Parkplatz zuerst zu einem öffentlichen Grünzug zu entwickeln, anstatt zunächst die Bereiche entlang der Mainstreet zu entwickeln.

In den ersten Schritten wären fast ausschließlich Investitionen aus dem öffentlichen Haushalt nötig, wie bsp. für den Umbau der Zentralwerkstatt zu einem sozio-kulturellem Zentrum, den Bildungscampus und die Stadtbibliothek.

Herr Schütz fragt sich, wieso der Wohnungsbau und die lukrative Vermarktung erst in späteren Entwicklungsphasen vorgesehen würde. Er sieht hier Diskussions- und Abstimmungsbedarf.

Bürgermeister Frank Stein erläutert, dass es in Konversionsprojekten üblich sei, als Kommune zunächst mit öffentlichem Invest in die Vorleistung zu gehen, um Impulse zu geben und Anreize für potentielle Investoren zu schaffen. Die Stadt erhielte Städtebaufördermittel vom Land aus ebendiesem Grund, um die öffentlichen Investitionen finanzieren zu können. Seiner Meinung nach sei die vorgetragene Reihenfolge systematisch und logisch, da sie sich an dem Vorhandenen (Stichwort Office-Bereich), dem Möglichen (Stichwort Exzellenzbaustein) und den Problemstellungen (Stichwort Hochwasserschutz) orientiere.

Herr Stein weist darauf hin, dass die Verwaltung eine Vermarktungsstrategie vorgeschlagen habe, jedoch von diesem Ausschuss beschlossen wurde, dieses Thema in die in Gründung befindliche Gesellschaft zu geben.

Des Weiteren führt Herr Stein aus, dass vor einer Verwertung von Grundstücken und Umsetzung von Vorhaben zunächst die Infrastruktur geschaffen werden müsse. Derzeit fände eine Markterkundung statt, um potentielle Interessenten für die Betreibermodelle der Infrastruktur zu finden. Die Investition in die Infrastruktur, die Ver- und Entsorgung werde nicht über den städtischen Haushalt abgebildet werden, sondern sei Sache privater Investoren.

Er wundert sich über die deutliche Kritik an der guten Arbeit der Projektgruppe. Er betont, dass es sich bei der städtebaulichen Konzeption um eine Mitteilungsvorlage handele, was bewusst so sei, um eine konstruktive Diskussion zu ermöglichen. Die Verwaltung habe dem Wunsch der Politik nach einer greifbaren Darstellung der möglichen Abfolge von Entwicklungsphasen entsprochen.

Herr Ebert zeigt sich erfreut darüber, dass die Diskussion nunmehr sachlicher geführt werde. Seiner Einschätzung nach stellt sich nunmehr die Frage, wie die Anlaufkosten für die notwendige Infrastruktur aufgebracht würden und vom wem diese getragen werden sollen. Zu den größten Posten der Infrastruktur Wasser, Wärme und Kälte seien bereits Beschlüsse gefasst worden. Die Kosten der Infrastruktur würden aktuell berechnet und würden, wie zuvor erläutert, nicht im Haushalt auftauchen.

Er weist auf die Entwicklung der Zentralwerkstatt hin, die als kulturelles Zentrum fungieren solle und dafür auch erhebliche Fördermittel (70 Prozent aus Fördermitteln) erhalten habe.

Herr Dr. Metten wiederholt erneut sein bereits geäußertes Bedürfnis, die vorgestellte Phasierung plausibel und begründet nachvollziehen zu können. Diesbezüglich hätte auch er sich den interfraktionellen Arbeitskreis als Vorbereitung gewünscht. In diesem hätten die bestehenden Fragen geklärt werden können.

Er regt an, weiterhin im konstruktiven Dialog zu bleiben und auch eine zeitliche Verschiebung innerhalb der Phasen in Betracht zu ziehen. Die CDU-Fraktion habe zu jeder Zeit auf die wirtschaftlichen Aspekte und deren Einbeziehung in die Projektplanung hingewiesen.

Herr Gajewski-Schneck bestärkt die Bitte, dass die Ausschussmitglieder nachvollziehen können wollen, wie die Phasierung zustande gekommen sei. Dies solle nicht als Kritik an der Arbeit der Verwaltung verstanden werden. Vielmehr ginge es darum, dass die Politik im Hinblick auf die zu erwartenden enormen Projektkosten ihrer Verantwortung gerecht werden wolle.

Des Weiteren stellt er fest, dass entsprechend der erfolgten Phasierung das Zanders-Areal zeitnah nicht zur Entlastung des angespannten Wohnungsmarkts beitragen würde. Er richtet die Frage an die Projektgruppe, wie Szenarien aussehen könnten, die eine raschere Umsetzung von Wohnbauprojekten ermöglichen würden.

Herr Buchen erklärt, dass er keine weiteren Wortmeldung sehe und bedankt sich für die Diskussion.

Die Ausschussmitglieder nehmen die Mitteilungsvorlage zur Kenntnis.

8. Gründung der Zanders-Entwicklungsgesellschaft GmbH
0101/2024/1

Herr Buchen weist darauf hin, dass die geänderte Vorlage 0101/2024/1 als Tischvorlage vorläge und über diese nunmehr gesprochen werde. Er erläutert die Änderungen. Da keine Einleitung von Seiten der Verwaltung gewünscht würde, ginge es direkt zu den Wortmeldungen.

Herr Gajewski-Schneck befindet die Vorlage für grundsätzlich zustimmungsfähig, hat aber noch offene Fragen. Ihn würde die Abkürzung der Zanders-Entwicklungsgesellschaft mbH – ZEG – jedoch zu sehr an die Zweirad-Einkaufs-Genossenschaft EG erinnern.

Herr Stein versichert, dass die Benennung der Entwicklungsgesellschaft nicht länger ZEG lauten solle. Im Gesellschaftsvertrag in der aktuellsten Fassung sei ZEG nicht länger Bestandteil des im Handelsregister einzutragenden Namen.

Herr Gajewski-Schneck merkt an, dass dem Namen der Entwicklungsgesellschaft noch der gewisse Esprit fehlen würde. Er schlägt daher vor, die Gesellschaft „Urbane Zukunft Zanders“ zu nennen.

Ihn irritiert die Formulierung unter Punkt 1 „Allgemeines“ in der Beschlussvorlage 0101/2024/1 „Dies schließt auch die Definition einer Vermarktungsstrategie und -methodik sowie das Identifizieren geeigneter Investoren als entscheidende Aufgaben für die anstehenden Konversionsphasen mit ein.“.

Herr Stein erklärt hierzu, dass der Rat die Entscheidung über die Vermarktungsstrategie träge und nicht die Entwicklungsgesellschaft.

Herr Gajewski-Schneck stellt mündlich die folgenden Änderungs-Anträge, die Herr Buchen wie folgt zusammenfasst:

- 1. Änderung des Beschlussvorschlages Teil 1: Der Name der Gesellschaft soll von Zanders-Entwicklungsgesellschaft geändert werden zu „Urbane Zukunft Zanders Entwicklungsgesellschaft mbH“.
- 2. Der Rat soll die Vermarktungsziele der Gesellschaft beschließen und nicht der Aufsichtsrat der Gesellschaft soll diese Entscheidungen treffen.
- 3. §12 „Einberufung des Aufsichtsrates“ des Gesellschaftsvertrages soll geändert werden, so dass eine Sitzung des Aufsichtsrates einberufen werden muss, wenn mindestens ein Drittel der Mitglieder dafür ist.
- 4. § 13 „Beschlussfähigkeit des Aufsichtsrates“ soll geändert werden, so dass dieser auch online beschlussfähig ist, wenn nicht mehr als 1 Person dagegen ist.

Herr Stein erläutert, dass er die beiden letzten Quoren bis zur Ratssitzung am 19.03.2024 juristisch prüfen lassen werde.

Herr Dr. Metten stimmt der vorgeschlagenen Namensänderung zu. Er nimmt Bezug auf Punkt 3 des Antrags der CDU-Fraktion zum Tagesordnungspunkt Ö8 „Gründung der Zanders-Entwicklungsgesellschaft mbH (ZEG)“ vom 11.03.2024. Punkt 3 besagt, dass: „In § 10 „Zusammensetzung des Aufsichtsrats“ wird bei Abs. 1 b) „20 sachkundigen Mitgliedern“ folgender Zusatz hinzufügt: „(ab dem 01. November 2025: 10 Mitglieder)“.

Er hält die Anzahl von 20 Aufsichtsratsmitgliedern (plus Vorsitzenden) für schwierig, auch wenn er die Überlegung, alle politischen Fraktionen im Aufsichtsrat abbilden zu wollen, nachvollziehen kann. Er gibt jedoch zu bedenken, dass in der Privatwirtschaft kaum ein vergleichbar großes Gremium zu finden sei, vor Allem nicht bei einer so kleinen GmbH. Daher schlägt er vor, den Aufsichtsrat nach der Kommunalwahl, ab dem 01.11.2025, auf 10 Mitglieder zu reduzieren.

Herr Dr. Metten äußert seine Sorge über das laufende Bewerbungsverfahren für die ausgeschriebene Stelle des/der Geschäftsführer*in. Er bemängelt, dass es bis dato noch kein Schnittstellenpapier (Verhältnis zwischen Kernverwaltung und der Gesellschaft) gäbe, welches er als unerlässliche Information für die potentiellen Bewerber*innen erachte.

Um die gewünschte Kompetenz in Form von Spezialisten für die Gesellschaft zu gewinnen, müssten diese Rahmenbedingungen geklärt sein. Er habe bereits in der letzten Sitzung das Schnittstellenpapier angemahnt und bittet die Verwaltung nunmehr abermals, dieses zu erstellen.

Frau Meinhardt stellt fest, dass sich der 1. Punkt des Antrags der CDU-Fraktion erledigt hätte. Sie führt darüber hinaus aus, dass für die Klärung des 3. Punktes des Antrags, die Verkleinerung des Aufsichtsrates, die sie grundsätzlich begrüße, keine Dringlichkeit vorläge. Sie möchte zu diesem Punkt erst Rücksprache in der Fraktion halten und schlägt daher die Vertagung des Punktes 3 vor.

Herr Förster knüpft an Frau Meinhardts Wortbeitrag an und fordert, dass auch kleine Fraktionen weiterhin bei der Entwicklung des Zanders-Projektes beteiligt und im Aufsichtsrat der Gesellschaft berücksichtigt werden.

Er bemängelt, dass unter Punkt 5.2 des Gesellschaftsvertrags, welcher das Gründungskapital behandle, die Kosten nicht näher ausgeführt würden. Er sähe dort lediglich „Personalkosten“ und kein Haushaltsbudget.

Herr Stein erläutert, dass der Wirtschaftsplan der Gesellschaft sehr schlank sein werde und überwiegend Personalkosten abbilden werde. Investitionskosten würden im Kernhaushalt abgebildet werden und daher weiterhin von den Rats-Gremien entschieden werden. Der Aufsichtsrat und die Gesellschafter der Gesellschaft würden nicht die materiellen Entscheidungen über die Investitionen der Stadt treffen.

Herr Ebert pflichtet der Forderung von Herrn Dr. Metten nach einem Schnittstellenpapier bei. Er möchte wissen, bis wann die Ausschussmitglieder über diesen Punkt letztlich entscheiden müssten.

Er regt an, das zu beschließende Schnittstellenpapier im Arbeitskreis zu behandeln und weiter auszuarbeiten.

Herr Stein antwortet auf die Anregung von Herrn Ebert, dass die Vertragserstellung Aufgabe der Verwaltung sei und daher nicht im Arbeitskreis gemeinschaftlich erarbeitet werde.

Er teilt mit, dass an der Erstellung des Schnittstellenpapiers gearbeitet werde. Bestimmte Punkte wären bereits gesetzt, wie man der Vorlage entnehmen könne. Dazu gehöre u.a. der Verbleib der Eigentümerschaft der Liegenschaft Zanders-Areal in der Kernverwaltung, sowie sämtliche Grundstücksgeschäfte weiterhin im städtischen Haushalt.

Herr Stein weist darauf hin, dass die Schnittstellenbestimmung weder im Gesellschafts-, noch im Einstellungsvertrag erfolge, sondern in einem separat zwischen der Stadt und der Gesellschaft zu schließendem Vertrag geregelt werde (Dienstleistungsvereinbarung). Die Regelungen zum Verhältnis zwischen Kernverwaltung und Gesellschaft sollten seines Erachtens nach erst final getroffen werden, wenn die entsprechende Person für den Posten der Geschäftsführung gefunden wurde.

Herr Dr. Metten stellt sodann den Antrag, dass die Verwaltung ein Schnittstellenpapier, welches die Beziehung zwischen Kernverwaltung und Gesellschaft definiert, zur nächsten Sitzung des Ausschusses für die Konversion des Zanders-Areals erstellen solle.

Herr Stein sichert das Schnittstellenpapier zur nächsten Ausschusssitzung am 25.06.2024 zu. Herr Dr. Metten reicht die Zusicherung von Herrn Stein aus und er zieht den Antrag zurück.

Herr Henkel möchte die weiteren Punkte des Antrags der CDU-Fraktion erklären. In Bezug auf Punkt 2 des CDU-Antrags (§ 10 des Gesellschaftsvertrags „Zusammensetzung des Aufsichtsrats“), verweist er auf die eindeutige Vorschrift, die in der Gemeindeordnung zu finden sei. Sachkundig sei demnach ein unbestimmter Rechtsbegriff und von daher zu streichen. Zu Punkt 4 des CDU-

Antrags (§ 14 des Gesellschaftsvertrags „Geschäftsführung und Vertretung“) bittet er um die Streichung des Satzes „Durch Beschluss der Gesellschafterversammlung kann jeder Geschäftsführer von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit werden.“, da hierauf zunächst verzichtet werden könne.

Herr Schütz weist den Antrag der CDU-Fraktion, den Aufsichtsrat der Gesellschaft auf 10 Personen zu reduzieren, zurück. Ihm erscheint der Entwicklungsbeirat, wie unter § 5 des Gesellschaftsvertrags vorgestellt, fragwürdig. Er wünscht sich klarere Kriterien und mehr Transparenz, wie die Beiratsmitglieder ausgewählt werden würden. Die Entscheidung über die Zusammensetzung des Beirats alleine zwischen dem Bürgermeister und der Geschäftsführung der Gesellschaft, ohne die Miteinbeziehung des Rats oder anderer Gremien, findet er fragwürdig.

Er stellt mündlich den Antrag, den Beirat der Gesellschaft im Benehmen mit dem Aufsichtsrat zu besetzen.

Herr Stein schlägt vor, zur Zerstreuung von Bedenken der Vorgehensweise zuzustimmen und den Beirat im Benehmen mit dem Aufsichtsrat zu besetzen.

Herr Buchen fasst alle vorgetragenen und schriftlich vorliegenden Änderungswünsche als Grundlage für die anschließende Beschlussfassung noch einmal zusammen.

Danach lässt der Vorsitzende Herr Buchen über die geänderte und ergänzte Beschlussfassung abstimmen:

Der Ausschuss für die Konversion des Zanders-Geländes fasst einstimmig folgende - im Vergleich mit dem Beschlussvorschlag der Vorlage - **geänderte Beschlussempfehlung**:

1. Die Verwaltung wird beauftragt, den Namen der Entwicklungsgesellschaft anzupassen. (vgl. mündlicher Änderungsantrag Herr Gajewski-Schneck Punkt 1. und CDU- Änderungsantrag Nr. 1. Der Beschluss zur Namensgebung soll im Rat am 19.03.2024 erfolgen.

2. Der Rat wird auch nach Gründung der Gesellschaft die Vermarktungsziele etc. beschließen (vgl. Änderungsantrag Herr Gajewski-Schneck Punkt 2. Dieser Punkt soll im Gesellschaftsvertrag angepasst werden.

3. Der § 12 „Einberufung des Aufsichtsrates“ Pkt. 12.1 des Gesellschaftsvertrags soll, wenn juristisch möglich (Prüfung bis zur Ratssitzung), geändert werden (vgl. mündlicher Änderungsantrag Herr Gajewski-Schneck Punkt 3., so dass eine Sitzung des Aufsichtsrates einberufen werden muss, wenn mindestens ein Drittel der Mitglieder nach § 10 (1) oder die Geschäftsführung dies unter Angabe des Zwecks und der Gründe verlangen. Der finale Beschluss erfolgt im Rat am 19.03.2024.

4. Der § 13 „Beschlussfähigkeit des Aufsichtsrates“ des Gesellschaftsvertrags soll, wenn juristisch möglich (Prüfung bis zur Ratssitzung), geändert werden, so dass eine Aufsichtsratssitzung auch online beschlussfähig ist, wenn nicht mehr als 2 Personen dagegen sind. (vgl. mündlicher Änderungsantrag Herr Gajewski-Schneck Punkt 4). Der finale Beschluss erfolgt im Rat am 19.03.2024.

5. In § 10 „Zusammensetzung des Aufsichtsrats“ des Gesellschaftsvertrags wird bei Abs. 1 b) das Wort „sachkundigen“ und im zweiten Satz ebenfalls das Wort „sachkundigen“ gestrichen. Stattdessen wird ein vierter Satz eingefügt: „Die Aufsichtsratsmitglieder müssen über eine Sachkunde gemäß § 113 Abs. 6 GO NRW verfügen.“ (vgl. CDU- Änderungsantrag Nr. 2)

6. Die Entscheidung über den Antrag, die Anzahl der Aufsichtsratsmitglieder (§ 10 „Zusammensetzung des Aufsichtsrats“ Abs. 1 a) von 20 auf 10 Mitglieder zu reduzieren (vgl. CDU- Änderungsantrag Nr. 3) wird einstimmig in die Ratssitzung am 19.03.2024 vertagt.

7. In § 14 „Geschäftsführung und Vertretung“ des Gesellschaftsvertrags Abs. 3 soll, wenn juristisch möglich (Prüfung bis zur Ratssitzung), der Satz „Durch Beschluss der Gesellschafterversammlung kann jeder Geschäftsführer von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit werden.“ gestrichen werden. (vgl. CDU-Änderungsantrag Nr. 4. Antwort hierzu wird im Rat erbracht.

8. Beiratsmitglieder (vgl. mündlicher Änderungsantrag Herr Schütz) sollen im Benehmen mit dem Aufsichtsrat besetzt werden.

9. Anträge der Fraktionen

Es liegen keine Anträge der Fraktionen im öffentlichen Teil der Sitzung vor.

10. Anfragen der Ausschussmitglieder

Herr Dr. Metten fragt im Hinblick auf die Schnittstelle und Berührtheit des Ausschusses für die Konversion des Zanders-Areals zum Stadtplanungsausschuss nach, wie die Verzahnung der Planungen für das Zanders-Areal entlang des Straßenzuges „Gohrsmühle/Schnabelsmühle“ mit der Entwicklung auf der gegenüberliegenden Seite - vom Forum bis zum Driescher-Kreisel - geplant sei. Er bittet die Verwaltung hierzu um Auskunft.

Die Verwaltung sagt eine schriftliche Beantwortung der Anfrage zu.

**10.1. Anfrage der FWG zum Thema Städtebauförderungsantrag
0111/2024**

Die Anfrage der FWG vom 12.02.2024 wurde schriftlich beantwortet.

Die Ausschussmitglieder nehmen die Anfrage sowie die Antwort der Verwaltung zur Kenntnis.

Herr Buchen schließt den öffentlichen Teil der Sitzung um 19.00 Uhr.

gez. Christian Buchen
Vorsitzender

gez. Julia Zimmermann
Schriftführung

CDU-Fraktion / Konrad-Adenauer-Platz 1 / 51465 Bergisch Gladbach

Stadt Bergisch Gladbach
Herrn Bürgermeister Frank Stein
c/o FB 9-14 Ratsbüro
Konrad-Adenauer-Platz 1

51465 Bergisch Gladbach

CDU-Fraktion im Rat der
Stadt Bergisch Gladbach
Konrad-Adenauer-Platz 1
51465 Bergisch Gladbach

T 02202 142218
F 02202 142201
fraktion@cdu.gl
www.cdu.gl/fraktion

11. März 2024

Antrag zum Tagesordnungspunkt Ö8 „Gründung der Zanders-Entwicklungsgesellschaft (ZEG) GmbH“ der Sitzung des Ausschusses für die Konversion des Zanders-Geländes am 12. März 2024 und zum Tagesordnungspunkt Ö10 der Sitzung des Ausschusses für Finanzen, Beteiligungen und Liegenschaften am 14. März 2024 sowie zum Tagesordnungspunkt Ö11 der Sitzung des Rates am 19. März 2024

Sehr geehrter Herr Bürgermeister Stein,

die CDU-Fraktion stellt folgenden Änderungsantrag zum Tagesordnungspunkt Ö8 „Gründung der Zanders-Entwicklungsgesellschaft (ZEG) GmbH“ bei der Sitzung des Ausschusses für die Konversion des Zanders-Geländes am 12. März 2024 und zum Tagesordnungspunkt Ö10 der Sitzung des Ausschusses für Finanzen, Beteiligungen und Liegenschaften am 14. März 2024 sowie zum Tagesordnungspunkt Ö11 der Sitzung des Rates am 19. März 2024.

Beschlussvorschlag:

1. Im Entwurf des Gesellschaftsvertrags wird als Firma „**Zanders-Entwicklungsgesellschaft (ZEG) GmbH**“ genannt. In der Firma kommt es zu einer Doppelung, daher müsste der Firma aus unserer Sicht „**Zanders-Entwicklungsgesellschaft (ZEG) mbH**“ heißen.
2. In § 10 „Zusammensetzung des Aufsichtsrats“ wird bei Abs. 1 b) das Wort „sachkundigen“ und im zweiten Satz ebenfalls das Wort „sachkundigen“ gestrichen. Stattdessen wird ein vierter Satz eingefügt: „**Die Aufsichtsratsmitglieder müssen über eine Sachkunde gemäß § 113 Abs. 6 GO NRW verfügen.**“

3. In § 10 „Zusammensetzung des Aufsichtsrats“ wird bei Abs. 1 b) „20 sachkundigen Mitgliedern“ folgender Zusatz hinzugefügt: **„(ab dem 01. November 2025: 10 Mitglieder)“**
4. In § 14 „Geschäftsführung und Vertretung“ ist bei Abs. 3 der zweite Satz zu streichen: „Durch Beschluss der Gesellschafterversammlung kann jeder Geschäftsführer von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit werden.“

Begründung:

Die Begründung erfolgt mündlich bei der Sitzung des Ausschusses.

Nachhaltigkeit:

Mit der Anfrage werden folgende UN-Nachhaltigkeitsziele angestrebt und umgesetzt:



Mit freundlichen Grüßen

A blue ink signature of Dr. Michael Metten.

Dr. Michael Metten
Fraktionsvorsitzender

A blue ink signature of Harald Henkel.

Harald Henkel
Stell.-Fraktionsvorsitzender
und finanzpolitischer Sprecher



**Stadt Bergisch Gladbach
Der Bürgermeister**

Stadt Bergisch Gladbach · 51439 Bergisch Gladbach

Stadtratsfraktion
CDU im Rat
der Stadt Bergisch Gladbach
Herrn Dr. Michael Metten
Rathaus
51465 Bergisch Gladbach

Projekt Zanders-Areal

BM-1 Projekt Zanders-Areal
An der Gohrsmühle 25 Gebäude A
Auskunft erteilt:
Herr Löhlein, Zimmer 145
Telefon: (0 22 02) 14 13 76
Email: s.loehlein@stadt-gl.de

22.03.2024

Anfrage zur Koordinierung der Teilprojekte beiderseits des Straßenzuges An der Gohrsmühle / Schnabelsmühle zwischen FB 6 und der Projektgruppe Zanders-Areal

Sehr geehrter Herr Dr. Metten,

Sie hatten im Zanders-Ausschuss am 12.03.2024 festgestellt, dass parallel zu den Planungen auf dem Zanders-Areal auch auf der Nordseite des Straßenzuges An der Gohrsmühle / Schnabelsmühle durch den Fachbereich 6 verschiedene Projekte geplant sind, und hierzu die Bitte geäußert, die Verwaltung möge einmal im AZG und / oder im SPLA darlegen, wie der Sachstand der Planungen beiderseits des genannten Straßenzuges ist bzw. wie der Brückenschlag zwischen der Innenstadt und dem Zanders-Gelände koordiniert wird.

Ihre Anfrage möchte ich nach Rücksprache mit VV III, Herrn Migenda wie folgt beantworten:

Auf dem Zanders-Areal stehen kurz- bis mittelfristig folgende Themen an (von West nach Ost):

- Zufahrt vom Driescher Kreuz auf das Areal als eine der drei oder vier Hauptzufahrten
- Konzeption eines Mobilitäts-Hubs an dieser Zufahrt
- Umsetzung des Gleisparks (Fördermaßnahme) bis Herbst 2025
- Prüfung einer Sanierung / Aufstockung des sog. Oktagon-Gebäudes (VEWA3) für Zwecke der Stadtverwaltung
- Machbarkeitsstudie Exzellenz-Baustein als erste Maßnahme eines geplanten Bildungscampus' (RBK)

Auf der Seite des Stadtzentrums werden durch VV III / FB 6 aktuell folgende Projekte im Rahmen einer Fortschreibung der städtebaulichen Rahmenplanung verfolgt:

- Neuordnung rund um den Bahnhof in der Folge des S-Bahn-Ausbaus
- rückwärtige Bebauung der Fußgängerzone Hauptstraße (inkl. städt. Post-Grundstück)

- Folgenutzung / Neubebauung im Bereich der alten Stadthäuser
- der Bereich zwischen dem Gasthaus Paas und dem Forum im Osten

Die oben stichwortartig aufgeführten (Teil-)Projekte beiderseits des Straßenzugs An der Gohrsmühle / Schnabelsmühle weisen aktuell sehr unterschiedlichen Planungsstände auf. Auch die städtebauliche Relevanz für die jeweils gegenüberliegende Straßenseite bzw. für den Brückenschlag zwischen der Innenstadt und dem Zanders-Areal ist von sehr unterschiedlicher Bedeutung.

Ihrer Anregung folgend schlage ich vor, dass die federführenden Stellen in der Verwaltung in einer gemeinsamen Vorlage für SPLA und AZG einmal die Sachstände und städtebaulichen Zusammenhänge der genannten Planungen darstellen. Dies könnte – in Abhängigkeit von Aufwand und Planungsstand – für die Sitzungen des SPLA bzw. AZG im Juni (06. und 25.06.) oder im September (05. und 24.09.) avisiert werden.

Mit freundlichen Grüßen



Frank Stein
Bürgermeister

