

Zanders-Areal Bergisch Gladbach

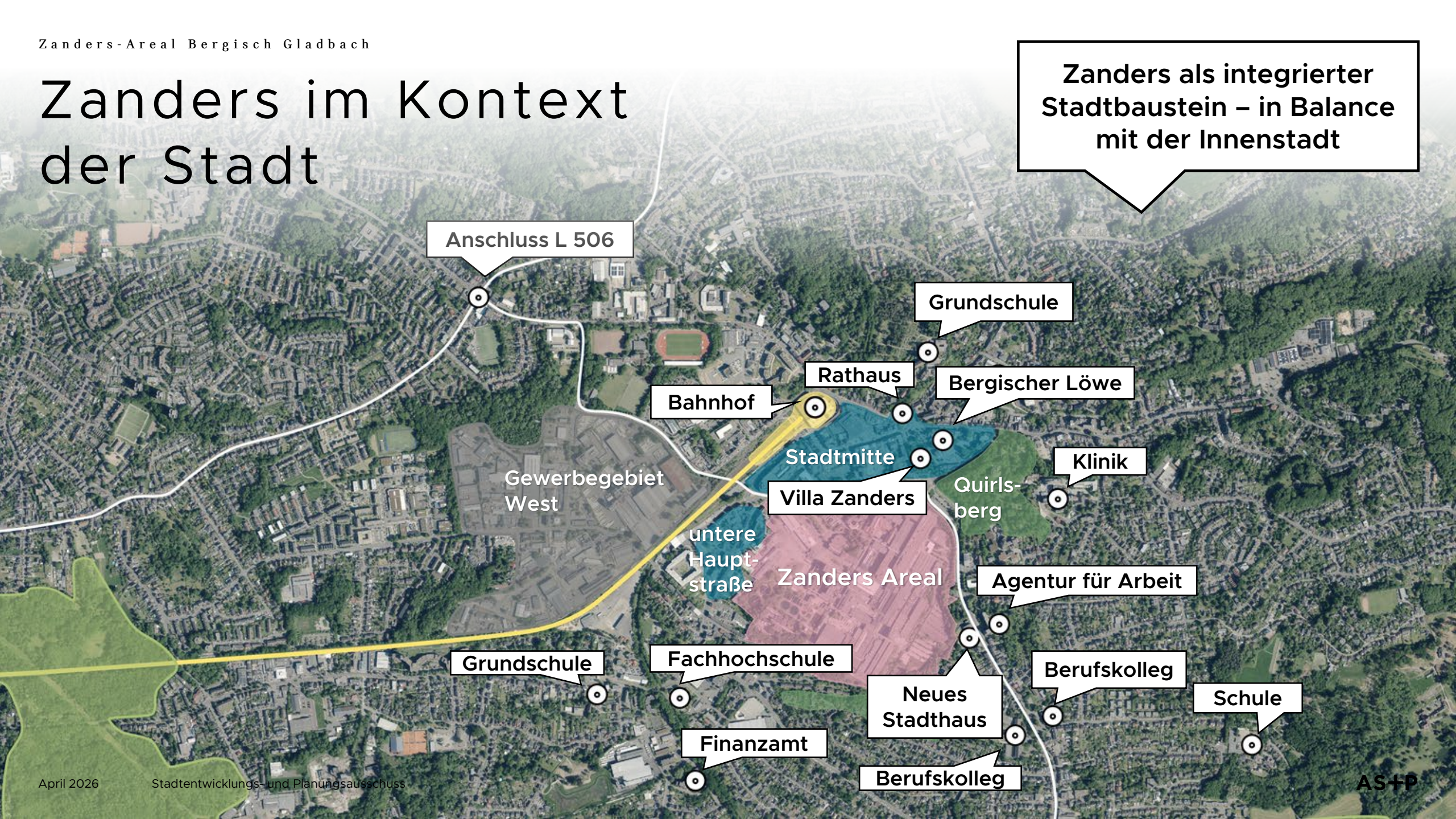
Städtebauliche Entwicklungsplanung und Prozessgestaltung

Stadtentwicklungs- und Planungsausschuss (SPLA)

30. April 2026

Zanders im Kontext der Stadt

Zanders als integrierter Stadtbaustein – in Balance mit der Innenstadt



Anschluss L 506

Grundschule

Rathaus

Bergischer Löwe

Bahnhof

Stadtmitte

Klinik

Gewerbegebiet West

Villa Zanders

Quirlsberg

untere Hauptstraße

Zanders Areal

Agentur für Arbeit

Grundschule

Fachhochschule

Berufskolleg

Schule

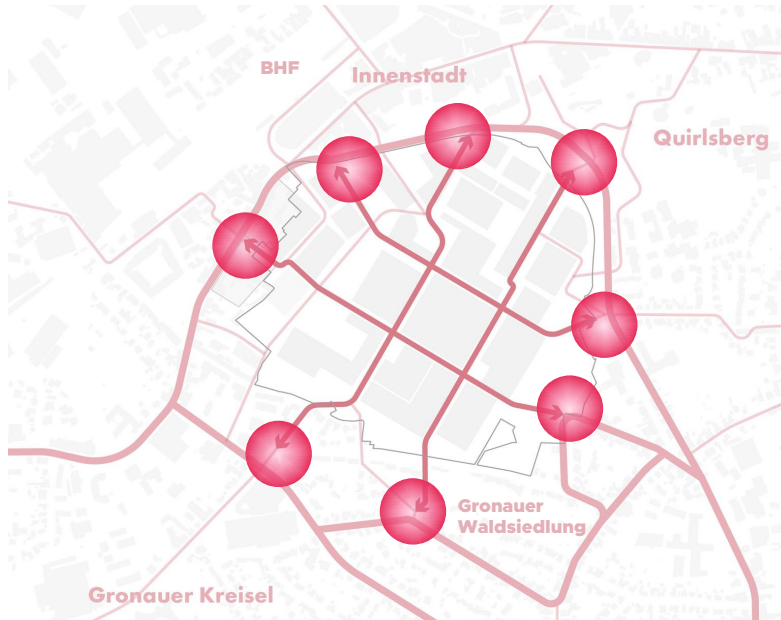
Finanzamt

Neues Stadthaus

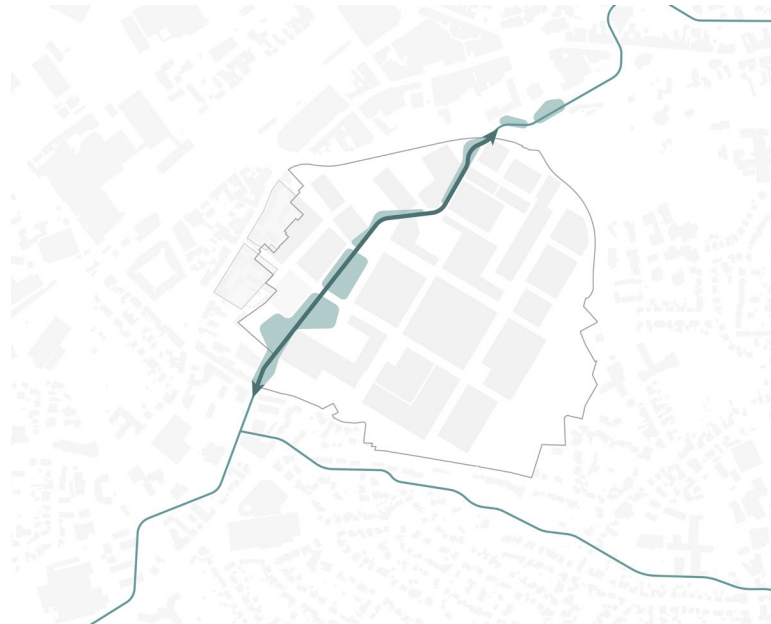
Berufskolleg

Vernetzungselemente Zanders und Stadt

Anknüpfungspunkte und Nachbarschaften



Strunde



Übergeordnete Freiraumsysteme

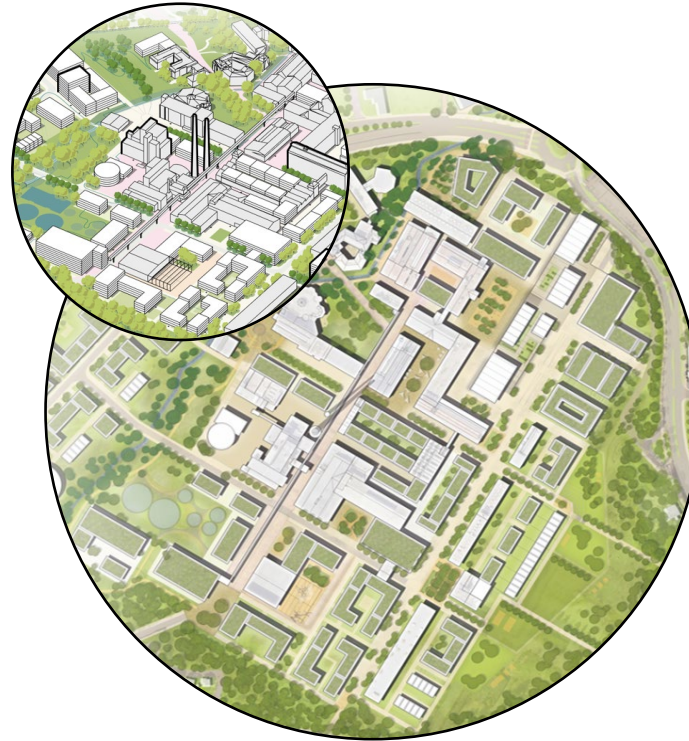


Aufbau der Entwicklungsplanung

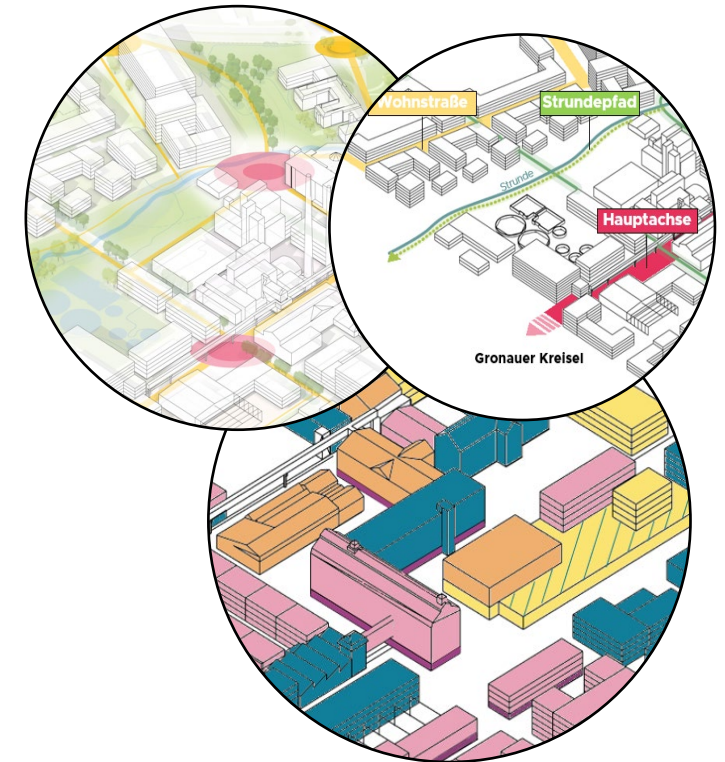
Programmatische und räumliche Leitplanken



Entwurf als eine Bebauungsvariante

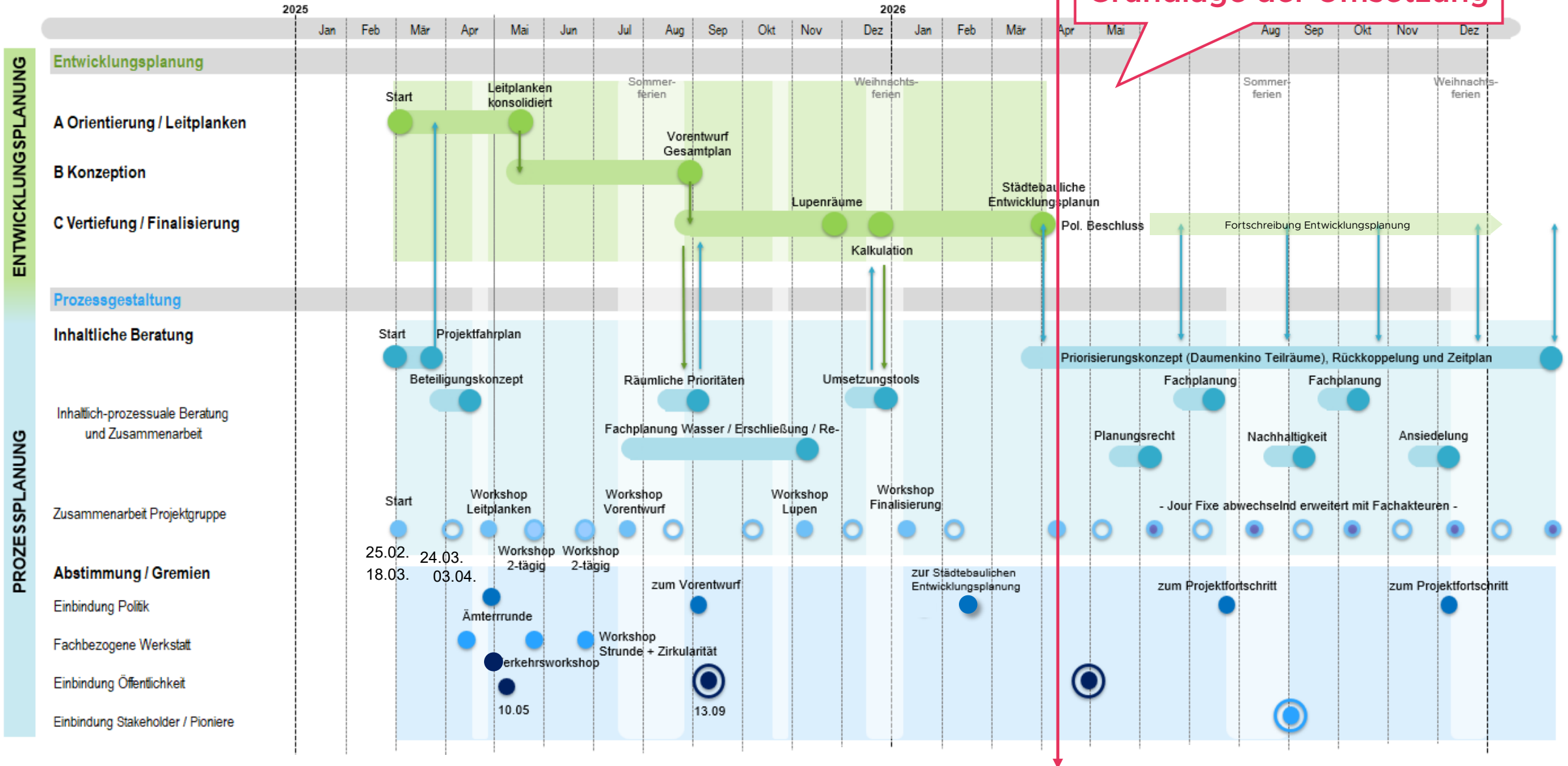


Thematische und räumliche Konzepte

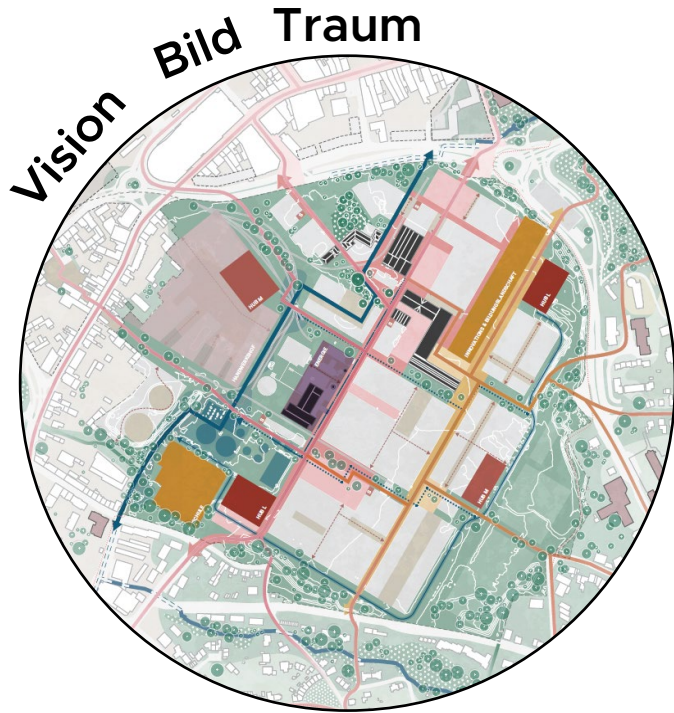


Wo stehen wir aktuell?

**Städtebauliche
Entwicklungsplanung als
Grundlage der Umsetzung**



Von der Strukturplanung zur Entwicklungsplanung



Strukturplanung

2022

**Gutachten und Studien zu
Detailthemen**

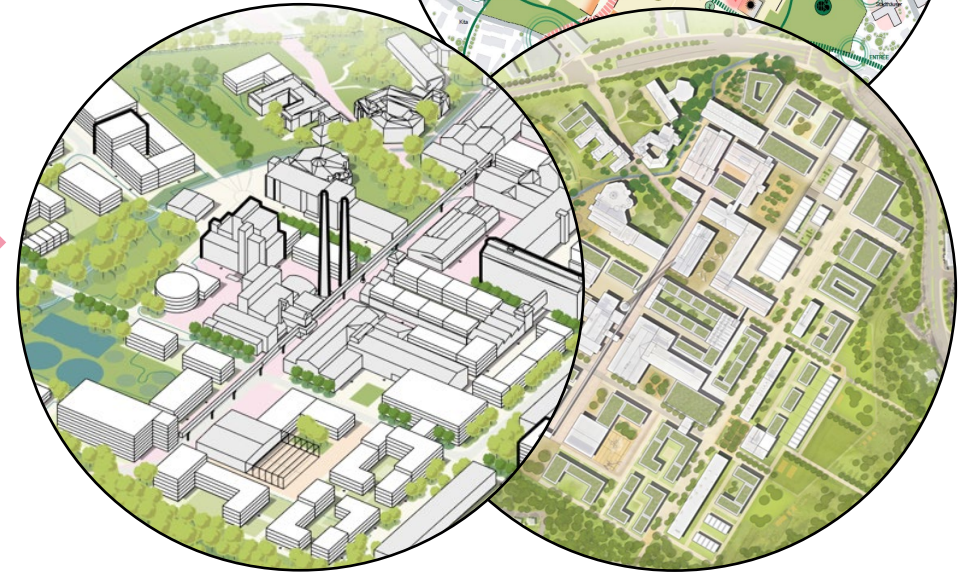
**Konkretisierung und
Zusammenführung Einzelthemen**

Abstimmung und Dialog

**Valide Trassen und Baufelder
für die Bauleitplanung**

Weiterentwicklung Entwurf

**Grundlage der
Umsetzung**



Entwicklungsplanung

2026

Welche Fachgutachten sind eingeflossen?

01 Strunde-Öffnung

05 Energiekonzept

08 Machbarkeit Z

02 Regenwasserkonzept

06 Untersuchung Re-Use

09 Machbarkeit Hallen 1 A/B

03 Verkehrskonzept

07 Arbeitsplätze, EZH
und Gastronomie

10 Machbarkeit Rechenzentrum

04 Infrastrukturelle
Erschließung

11 Machbarkeit Künstlerwohnen

Herleitung der Raumstruktur

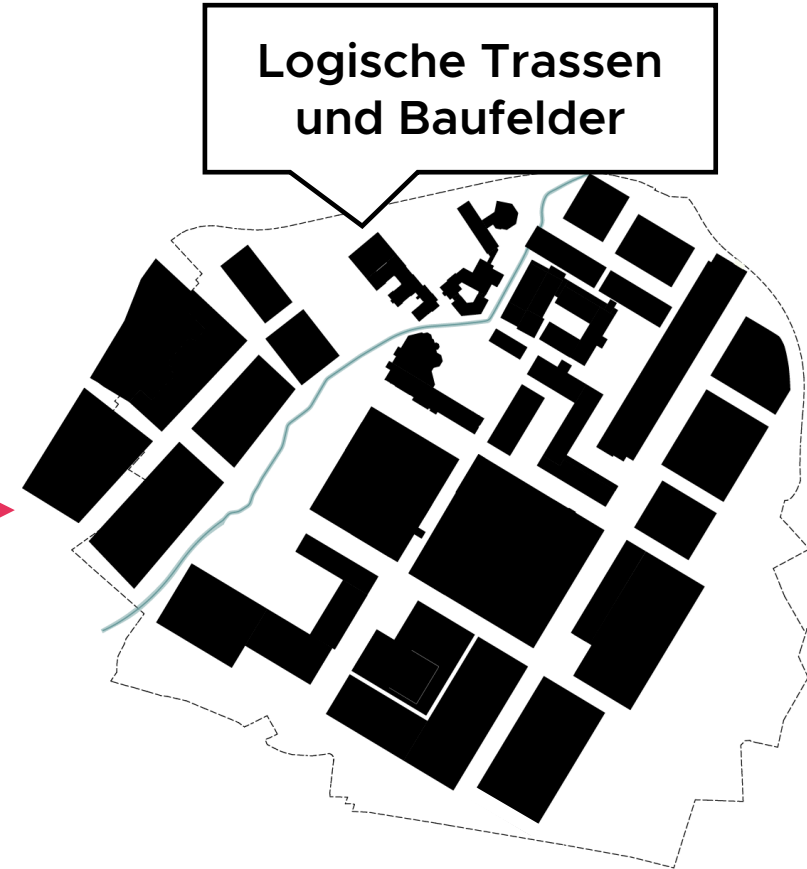
Fabrik zur Stadt umgestalten



Ausgangslage



Struktur durch Öffnung und Bestandserhalt abgeleitet

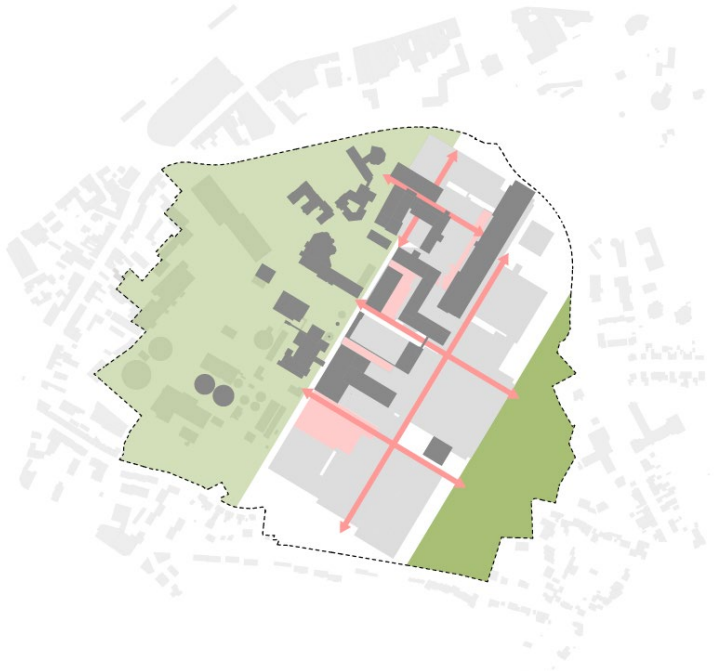


Raumbild Zanders

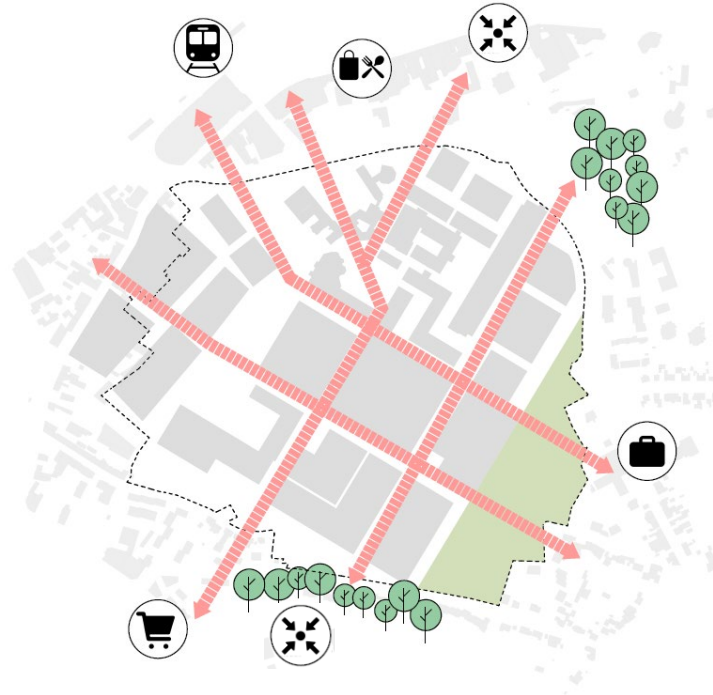
Programmatische Leitplanken

Diese Qualitäten sollen bei allen Entwicklungen berücksichtigt werden

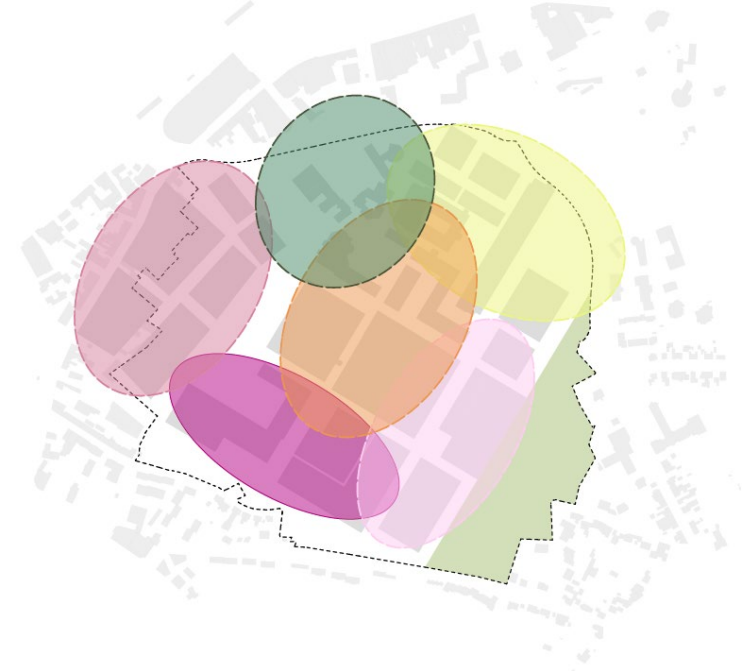
Zanders-DNA als identitätsstiftendes Element mit Raum für Entfaltung !



Zanders ist als integrierter Baustein mit der Stadt vernetzt !



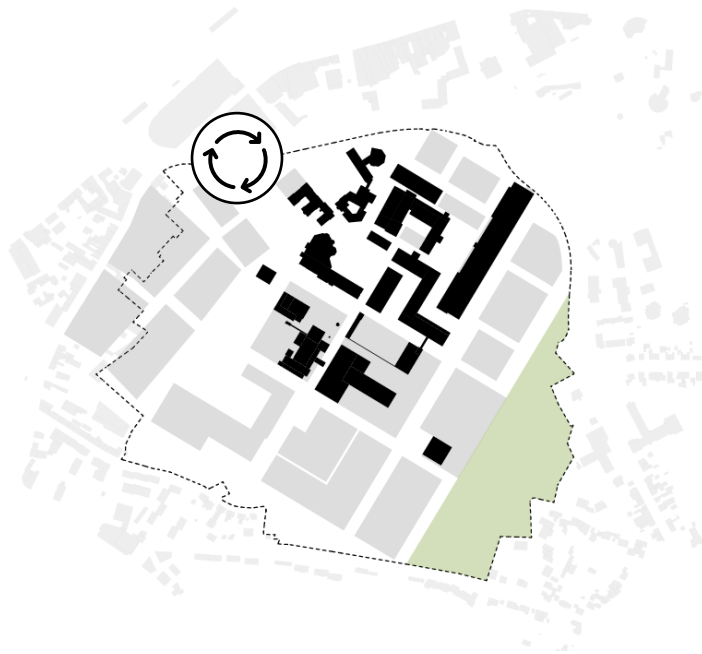
Zanders besteht aus unterschiedlichen Qualitäten und Quartieren !



Programmatische Leitplanken

Diese Qualitäten sollen bei allen Entwicklungen berücksichtigt werden

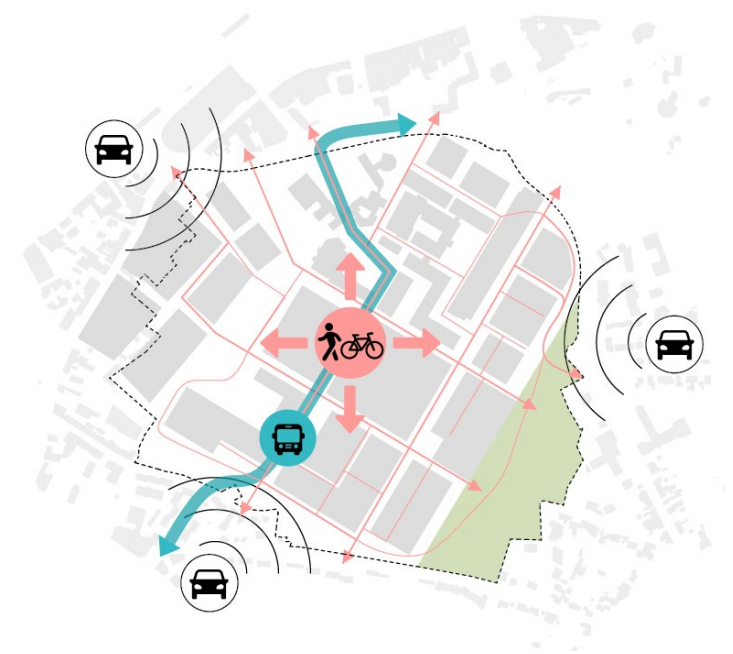
Zanders baut auf dem Bestand auf und verfolgt Re-Use-Konzepte !



Zanders schafft und ergänzt qualitätvolle Freiräume !



Zanders setzt auf eine aktive Mobilität !



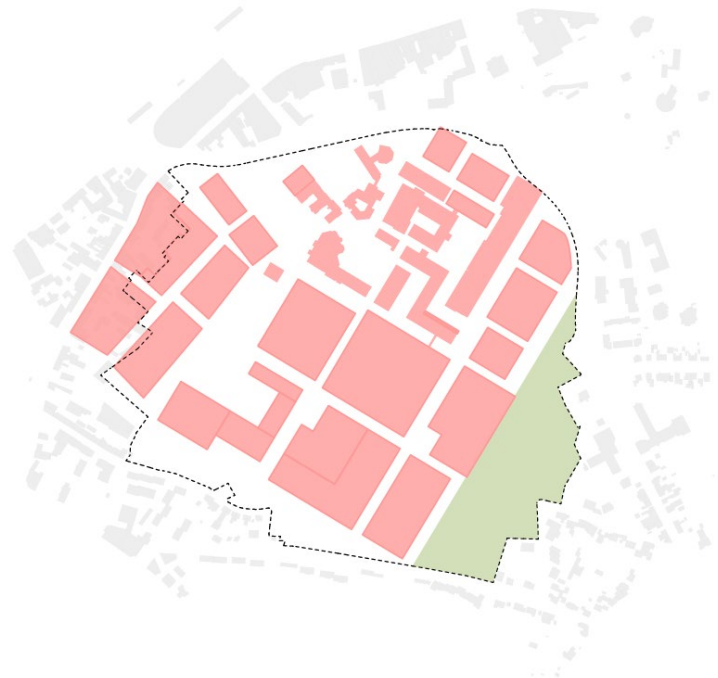
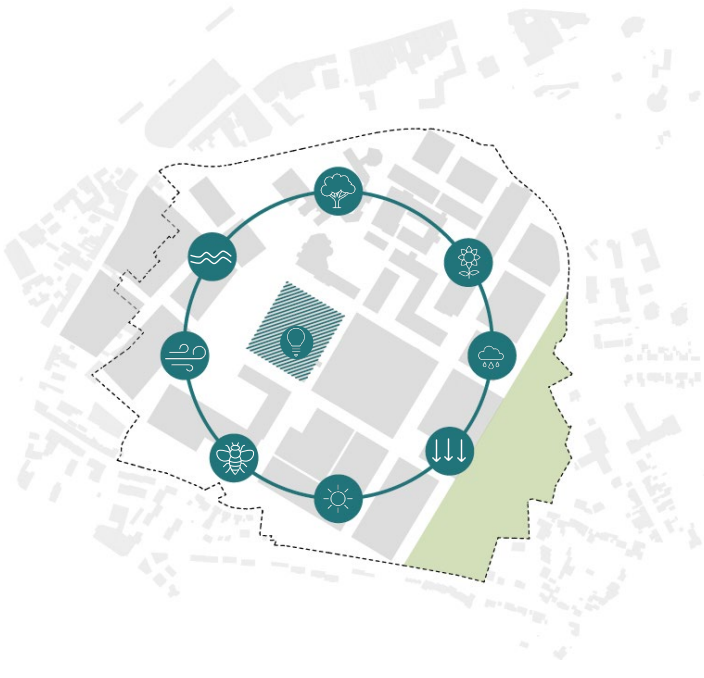
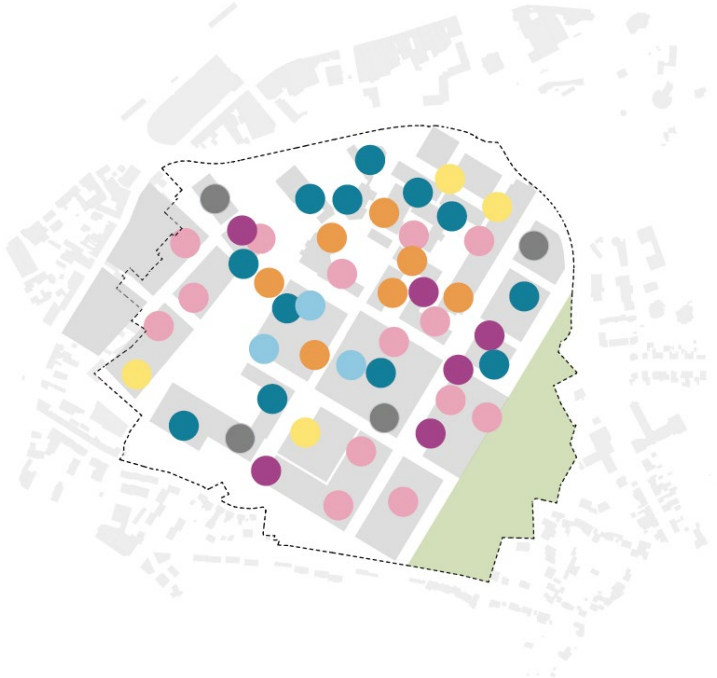
Programmatische Leitplanken

Diese Qualitäten sollen bei allen Entwicklungen berücksichtigt werden

Zanders ist ein bunt gemischtes Quartier für Alle !

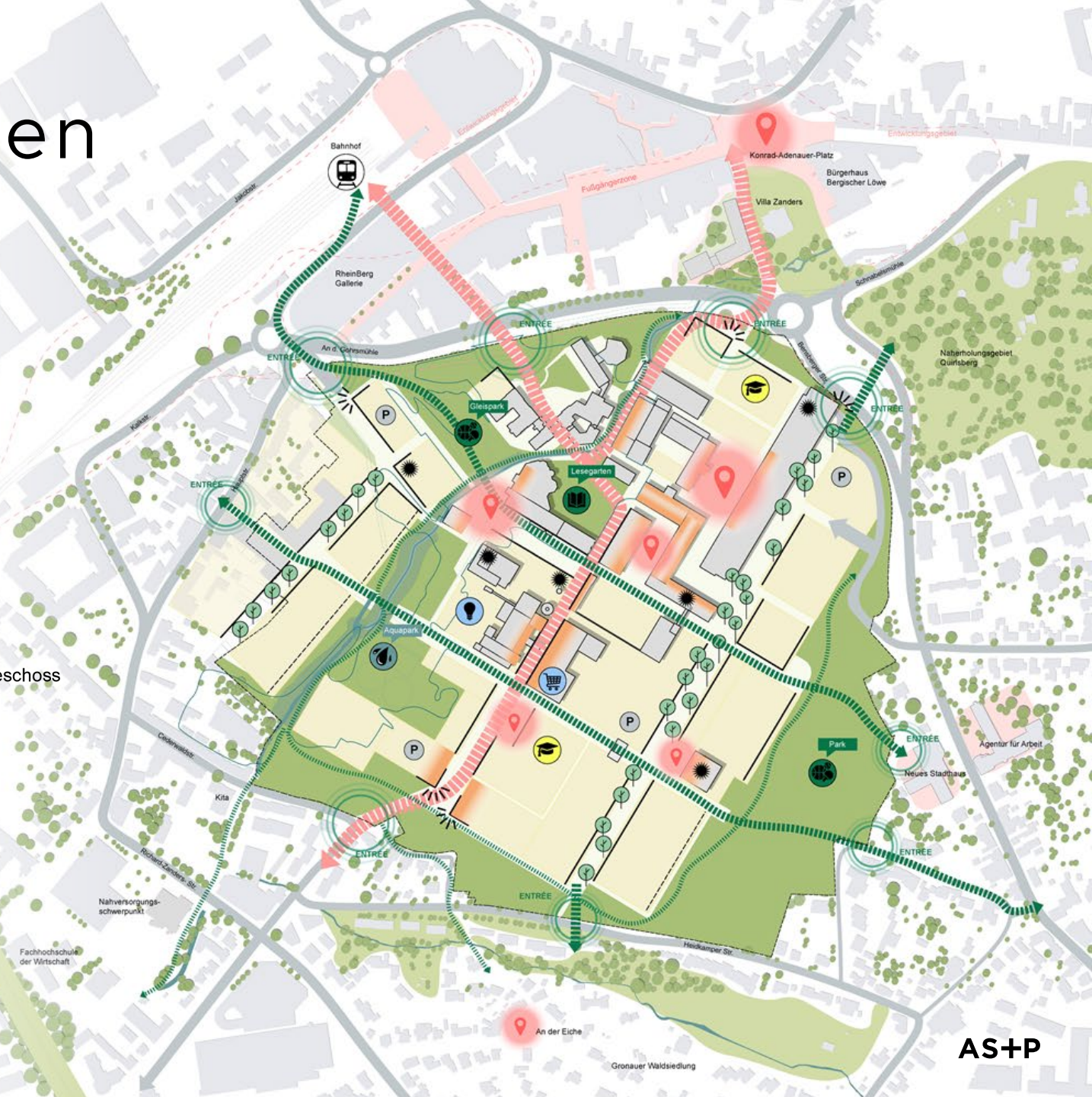
Zanders setzt auf nachhaltige Energie- und Klimakonzepte !

Zanders hat gut vermarktbare Einheiten !



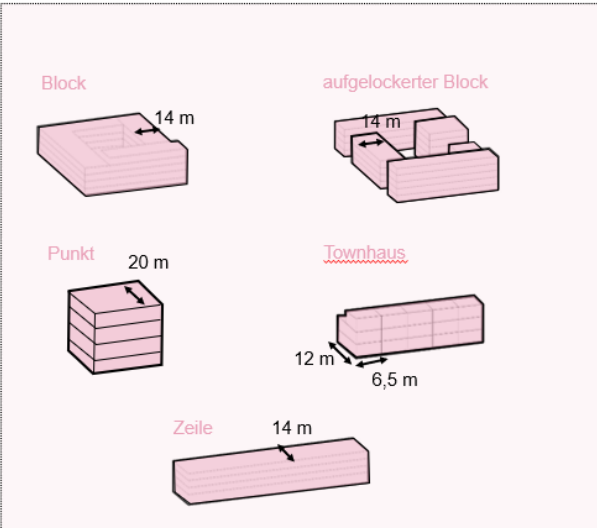
Räumliche Leitplanken

- Bestandserhalt
- Strunde
- Überschwemmungsgebiet
- Hochwasserkanal
- Baufeld mit Grünanteil
- öffentliches Grün
- Bewegungs- und Erschließungsfläche
- P** Schwerepunktbereich Parken, Konzentration des Parkraumangebots an Quartierseingängen
- Zufahrt MIV
- Wohnstraße mit hohem Grünanteil
- Hauptachse
- Querverbindungen mit hohem Grünanteil
- Vernetzung mit Umgebung
- Zugangspunkte
- Strundepfad, Parkpfad
- Treffpunkte
- Schwerpunktbereich aktives Erdgeschoss
- geschlossene Raumkante
- durchlässige Raumkante
- Fassade mit Außenwirkung
- Hochpunkt / Akzent
- Sport- und Freizeitangebote
- Lesegarten
- Aquapark
- Bildungsstandorte
- Nahversorger
- Energiezentrale

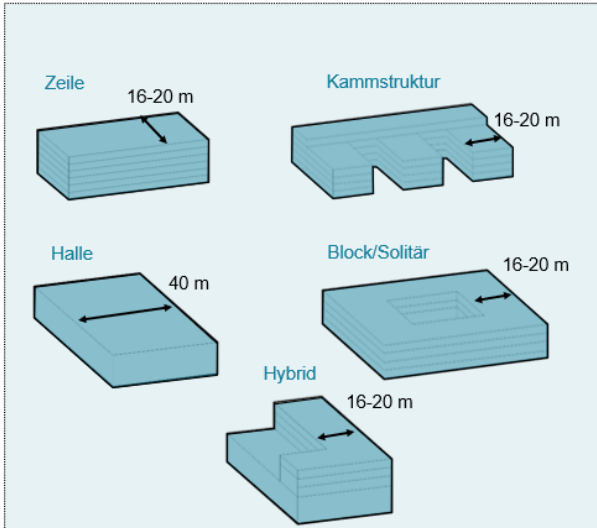


Nutzungsbausteine für Vielfalt und Mischung

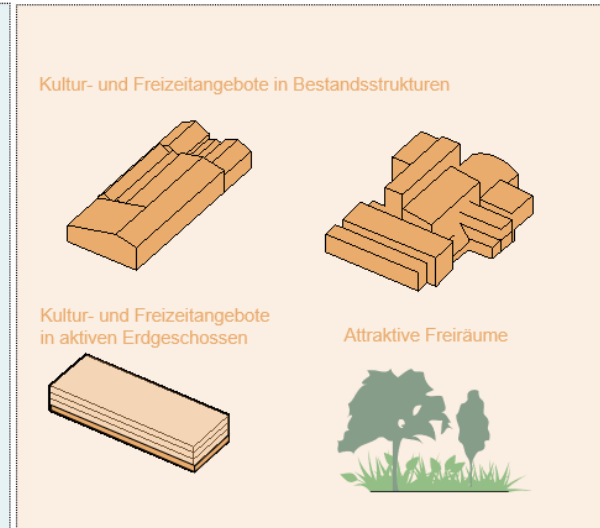
Wohnen



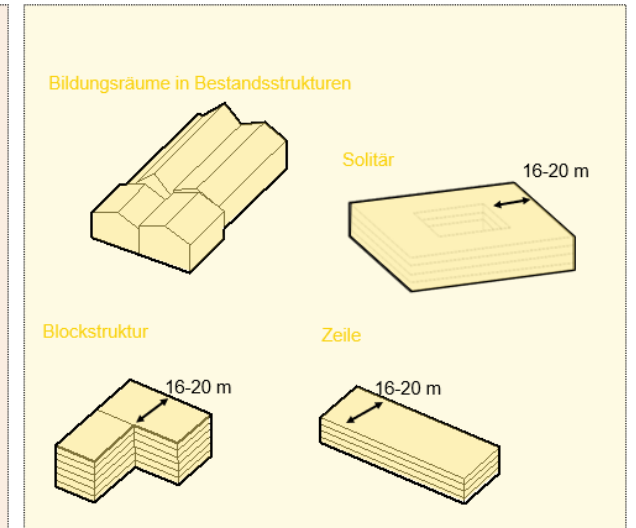
Gewerbe



Kultur / Freizeit / Soziales



Bildung



Entwurf als Illustration

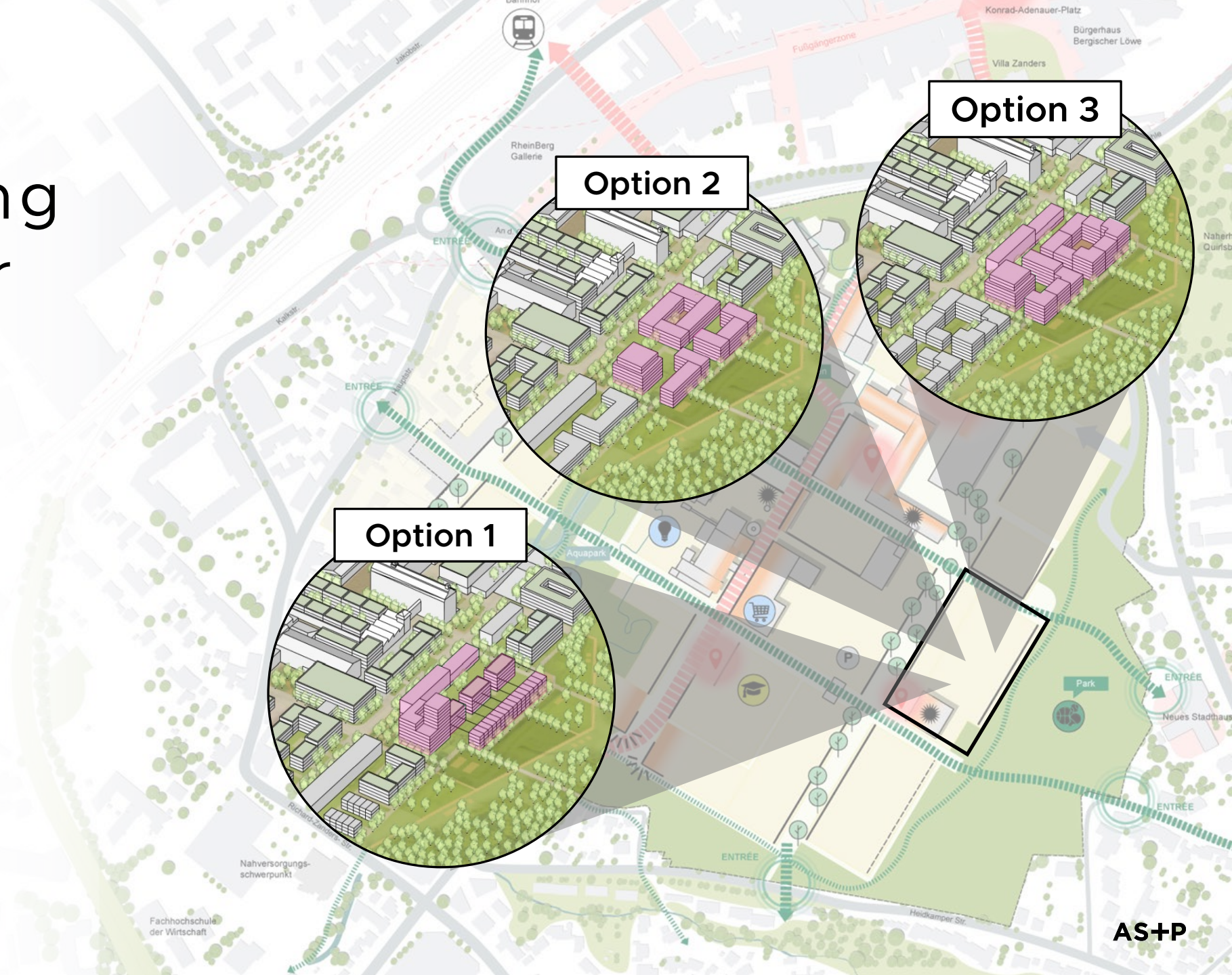
Illustrativer Entwurf als
eine mögliche
Bebauungsvariante



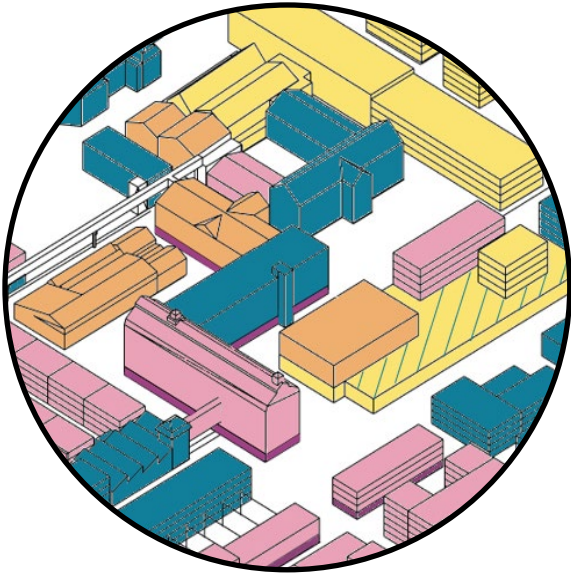
Entwurf als Illustration



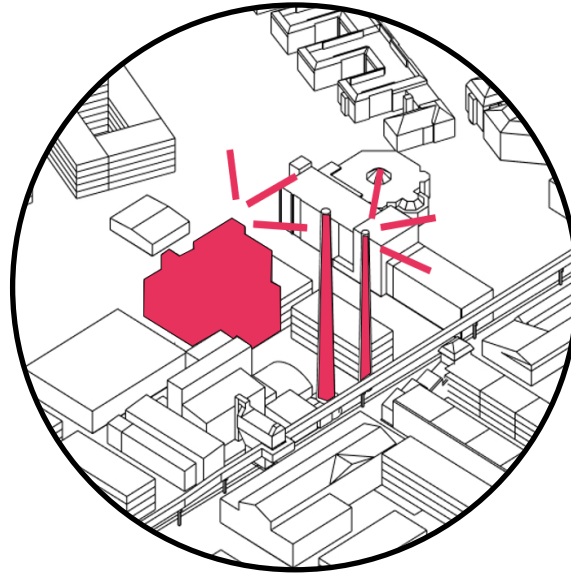
Flexible Ausgestaltung auf Basis der Leitplanken



Teilkonzepte der Entwicklungsplanung



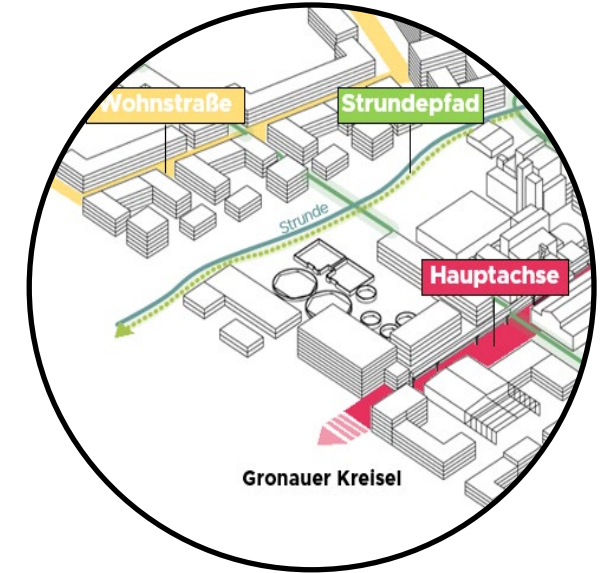
**Nutzung und
Kennwerte**



**Akzente, Körnung
und Bestand**



**Freiraum, Wasser
und Klima**

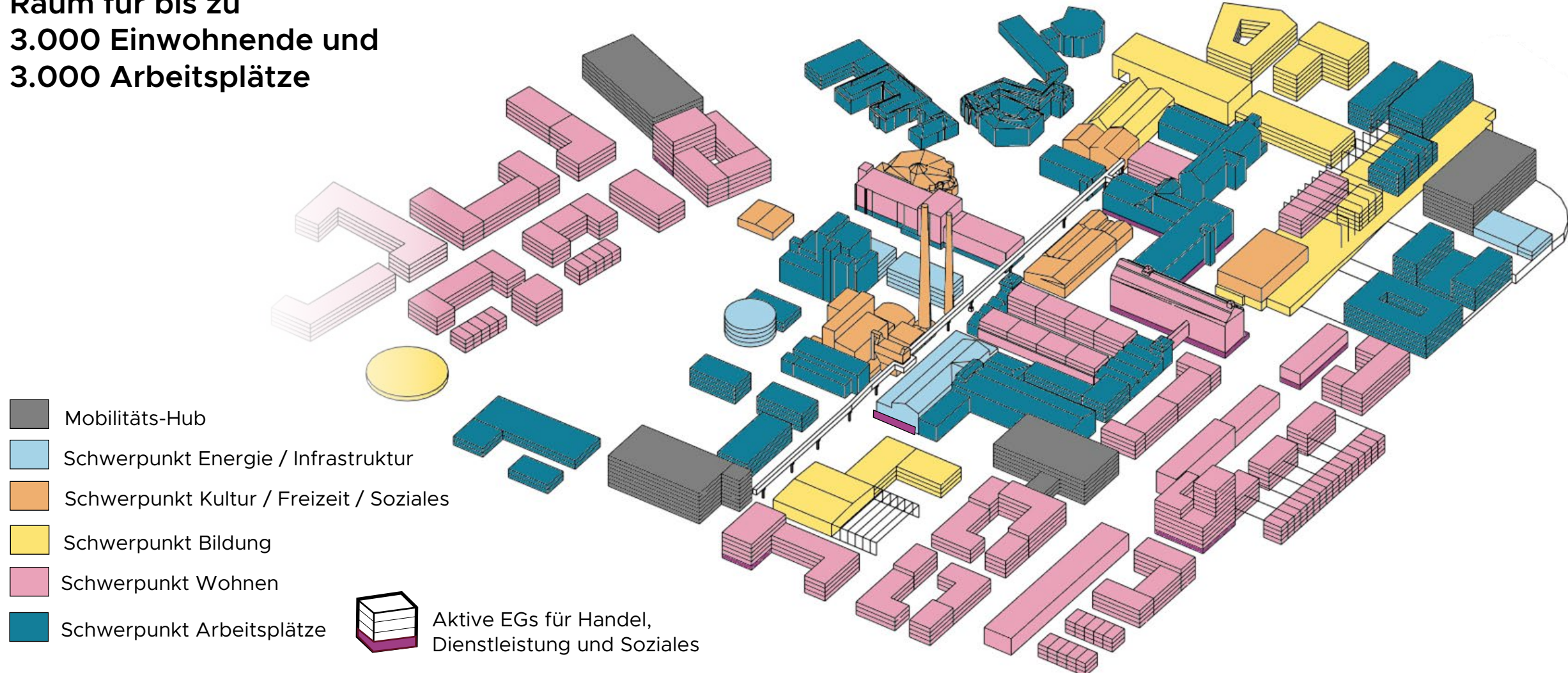


**Mobilität und
Vernetzung**

Nutzungskonzept

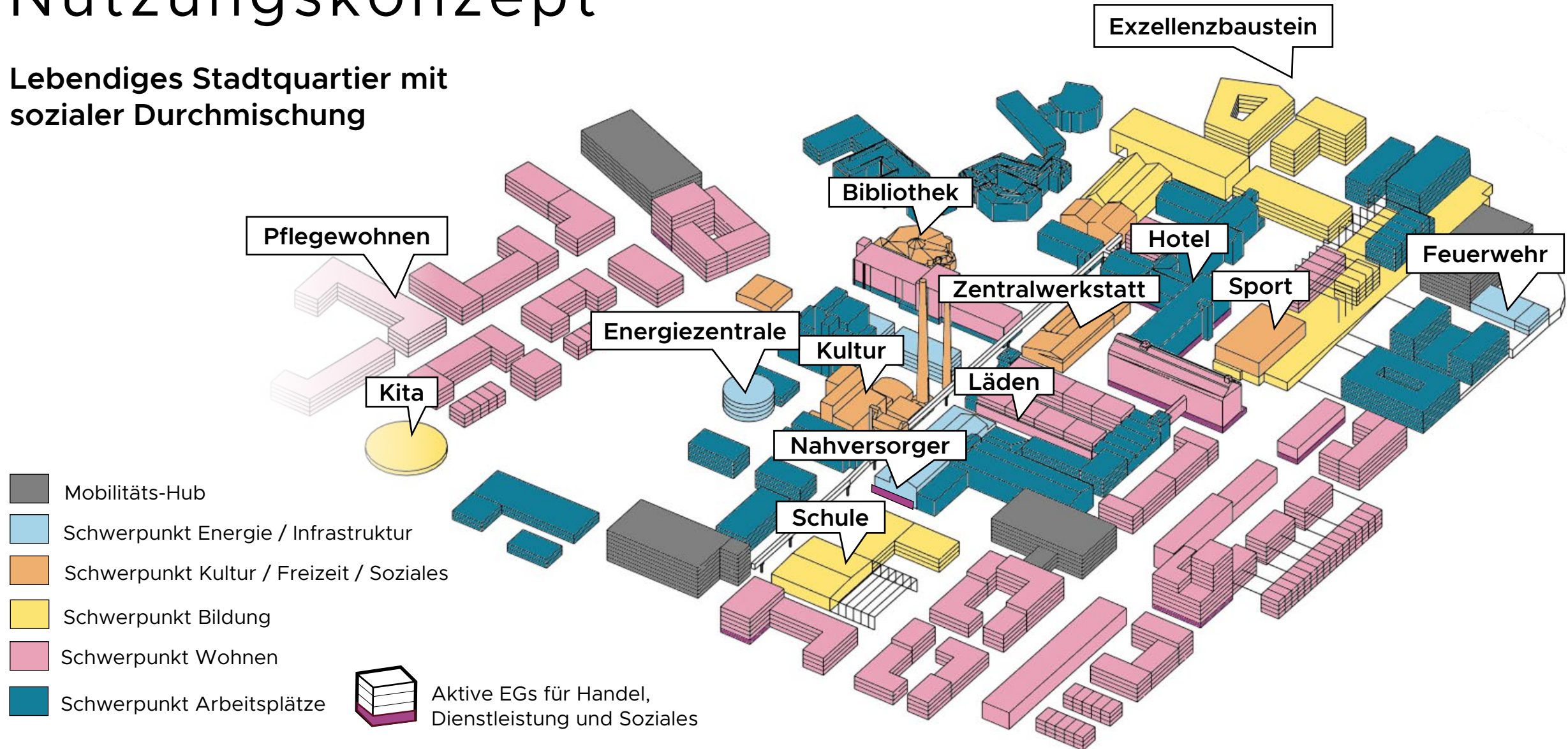
Raum für bis zu
3.000 Einwohnende und
3.000 Arbeitsplätze

Nutzungskonzept als
ein mögliches Szenario



Nutzungskonzept

Lebendiges Stadtquartier mit sozialer Durchmischung



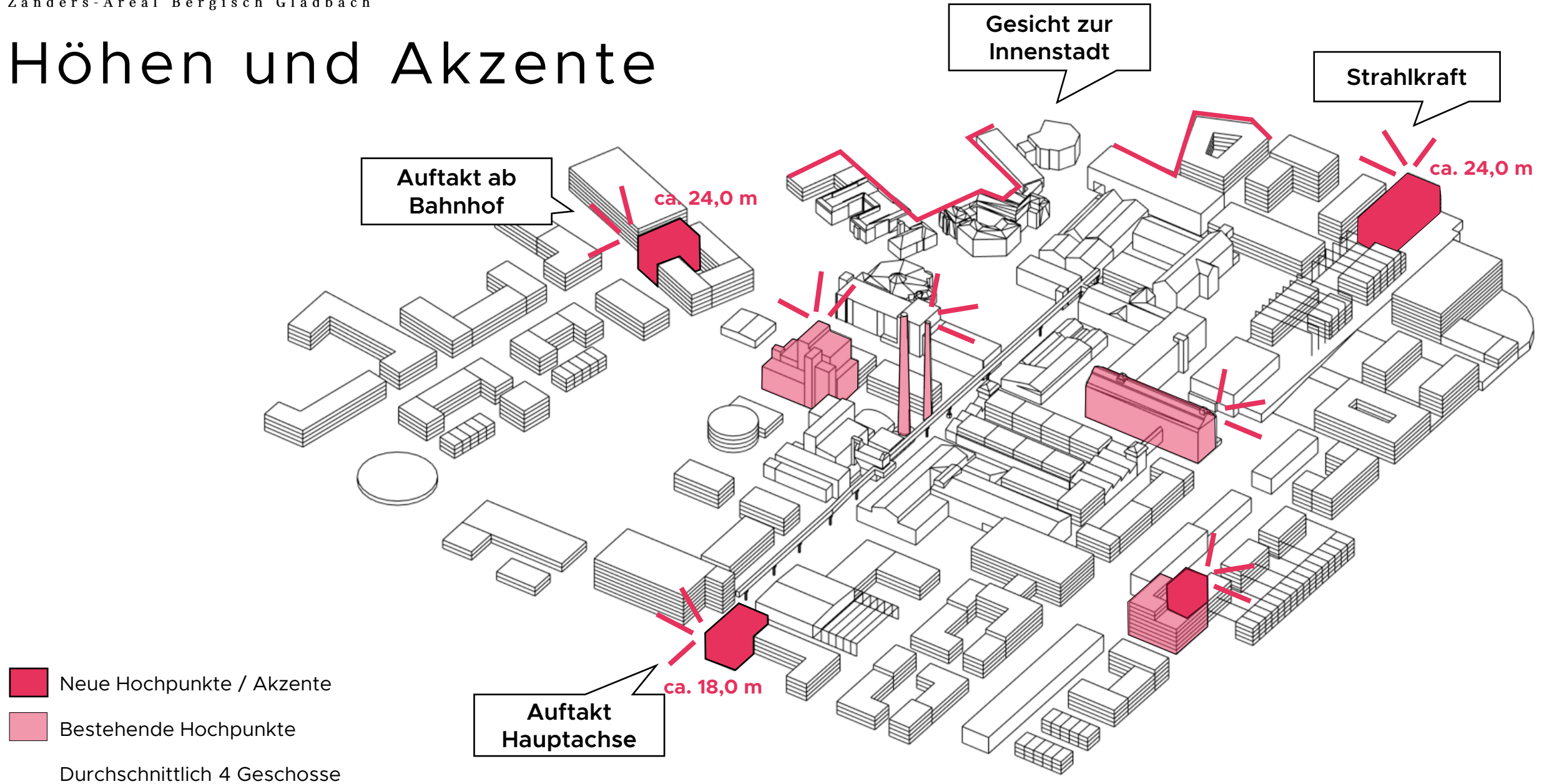
Städtebauliche Kennwerte zum Entwurf

Gesamt	Wohnen	Gewerbe	Mobilität	Kultur/ öffentl. Nutzung	Bildung	Energie / Infrastruktur
370.000	137.000	103.000	69.000	12.000	36.000	13.000
100 %	37 %	28 %	19 %	3 %	10 %	4 %
politische Zielwerte	40%	30%	18%	/	12%	/

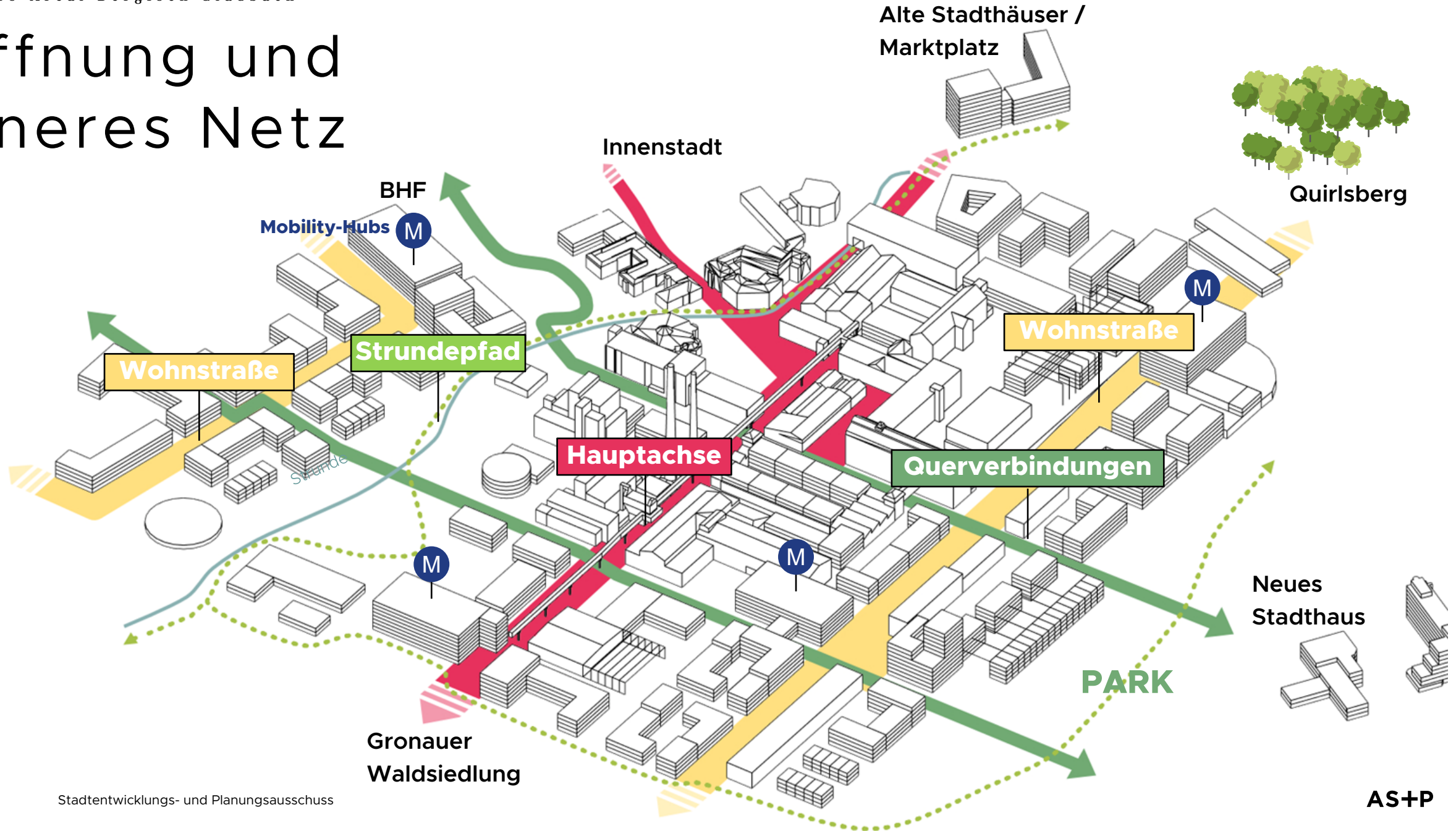
ca. 370.000 m² BGF

Die politische Zielsetzungen 3.000 Einwohnende und 3.000 Arbeitsplätze sind grundsätzlich abbildbar

Höhen und Akzente



Öffnung und inneres Netz



Öffnung und inneres Netz

Alte Stadthäuser /
Marktplatz

Innenstadt

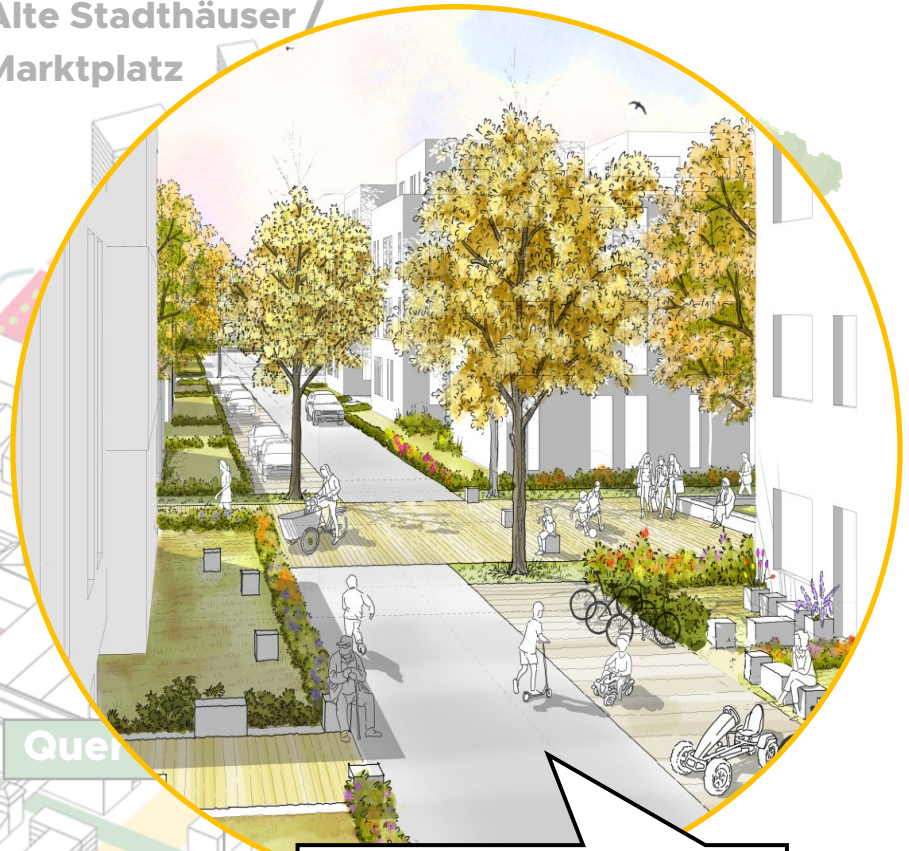
BHF

Hauptachse
mit Bestandsbauten
und Plätzen

Wohns



Quer



Wohnstraße
mit Nachbarschaftstreffs
und Grün

PARK

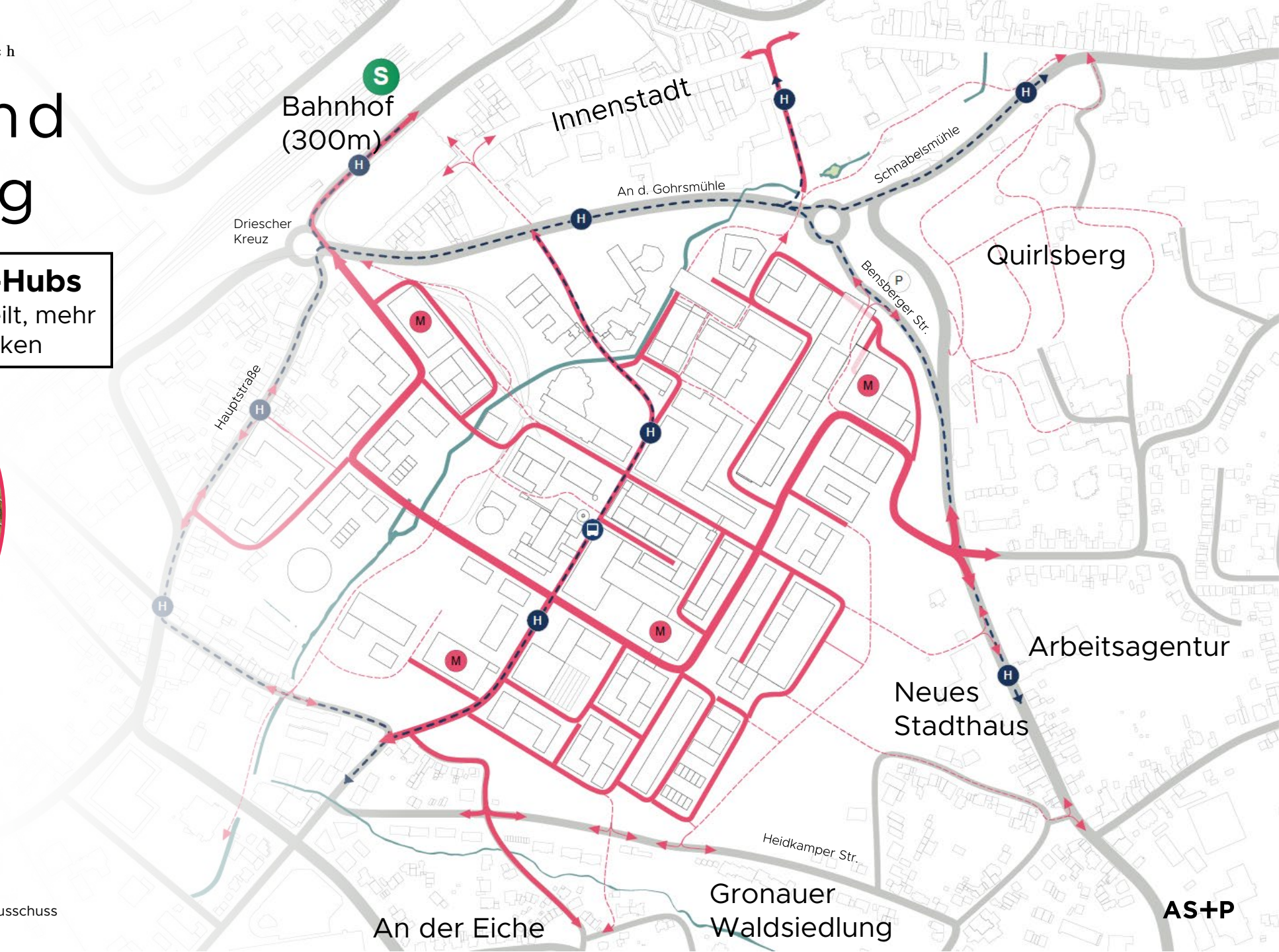
Waldsiedlung

Öffnung und Vernetzung

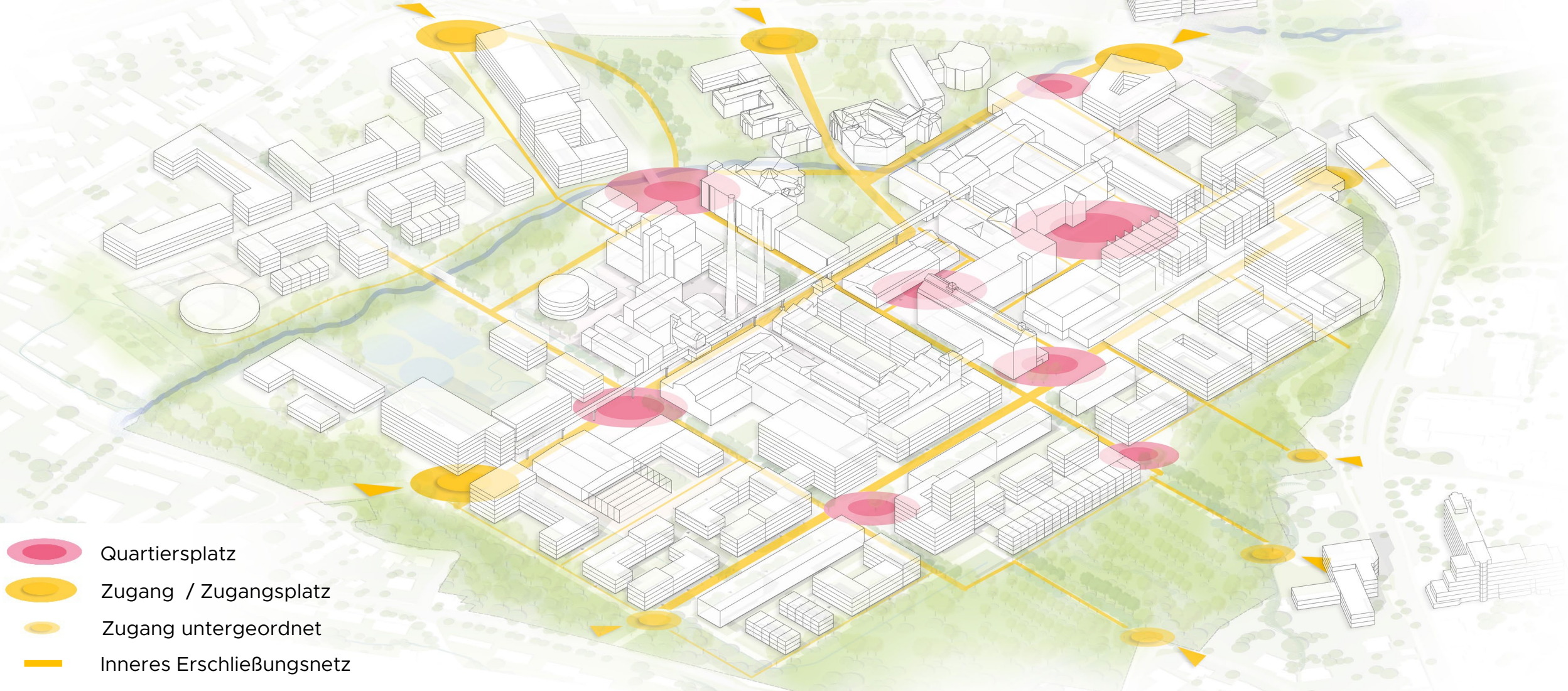
Mobilitäts-Hubs
dezentral verteilt, mehr als nur Parken



- Fuß- und Radwege
- Buslinie
- befahrbare Wege
- M Mobilitäts-Hubs



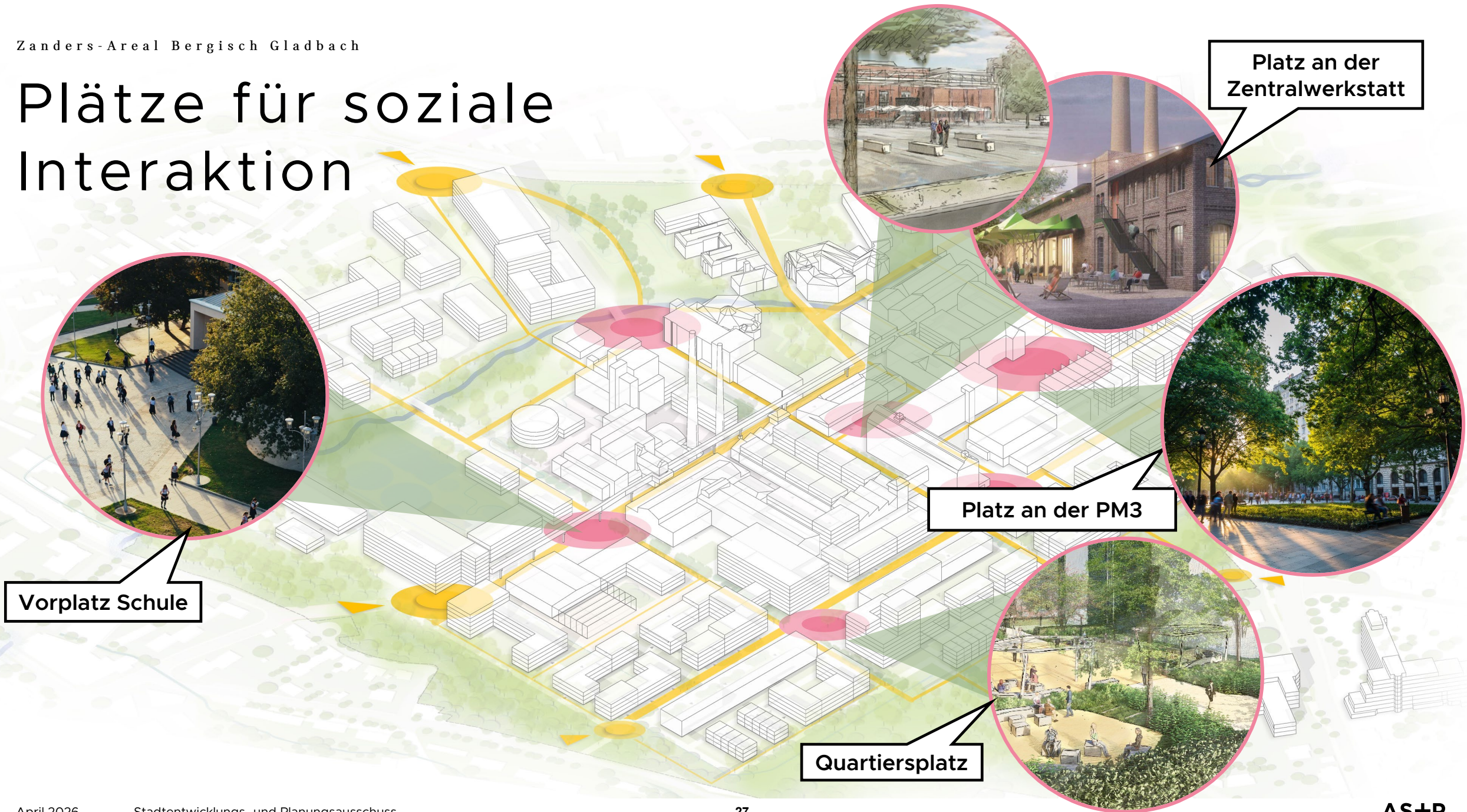
Plätze und Wegenetz



Eingänge ins Gebiet



Plätze für soziale Interaktion



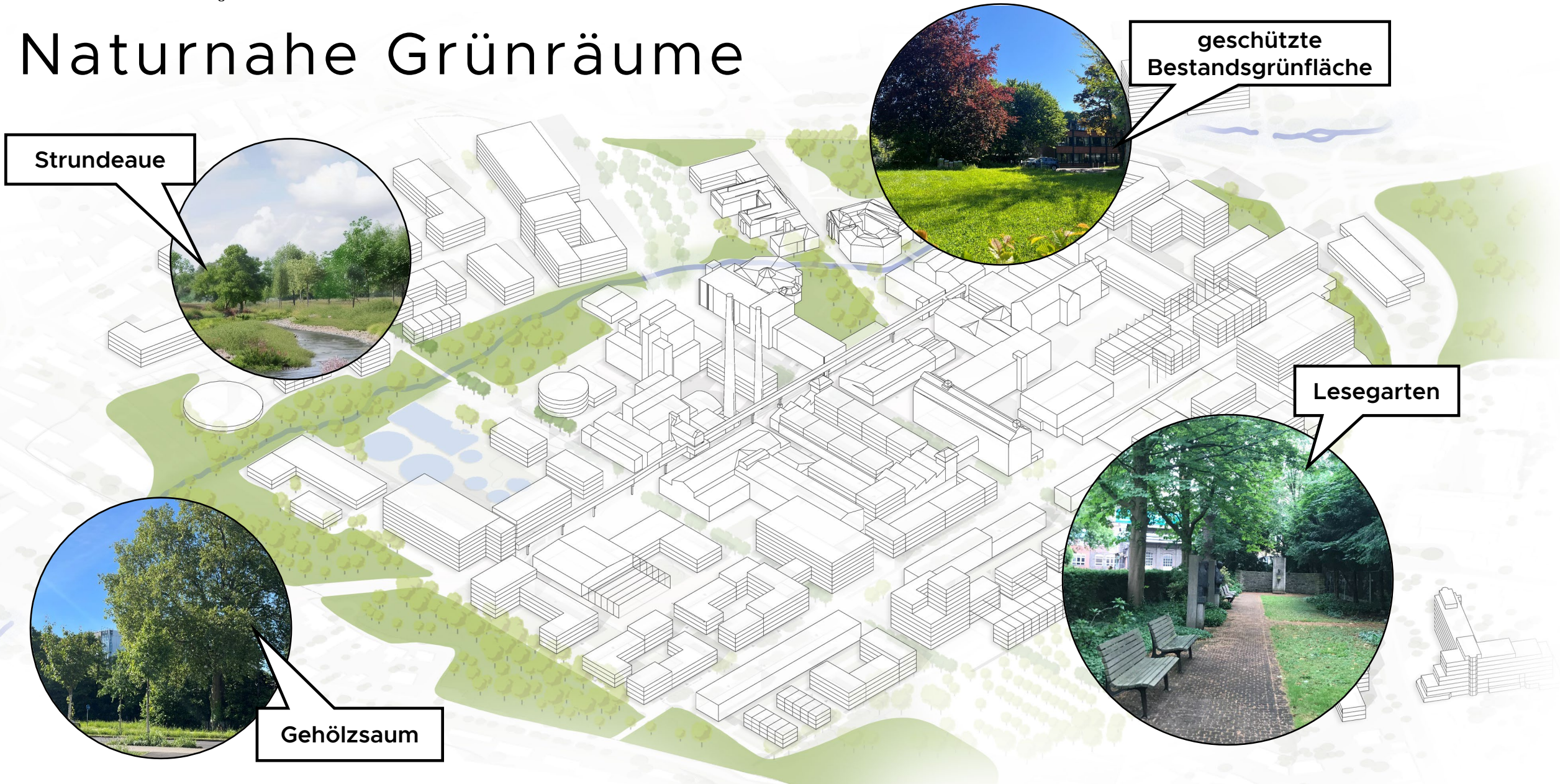
Vorplatz Schule

Platz an der Zentralwerkstatt

Platz an der PM3

Quartiersplatz

Naturnahe Grünräume



Größere Grünflächen / Parks

Gleispark



Aquapark



Park



Offenlegung Strunde



naturnahe Strunde

urbane Strunde

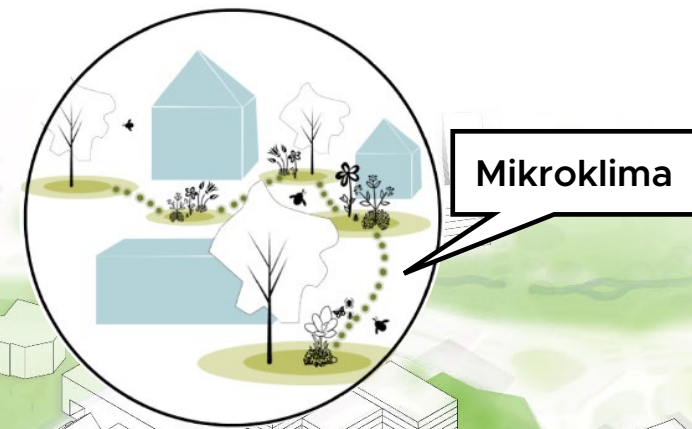
Biotopevernetzung

Vernetzung Grünflächen

Biodiversität in den Pflanzbereichen der Pocket Parks und Straßenräume.

Biotopevernetzung / Trittsteinbiotope durch ein dichtes Netzwerk aus Pocket Parks und Straßenbegleitendem Grün

Grünvernetzung in die Umgebung



Grüner Rand

begrünte Plätze

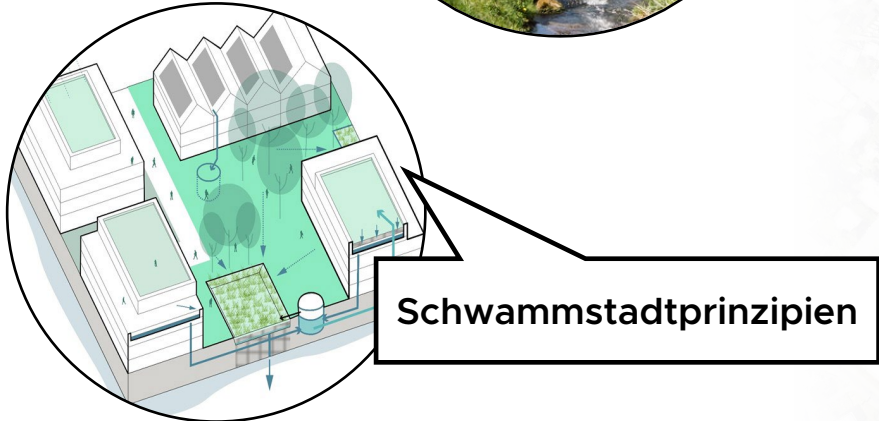
Baufelder mit Grünanteil

Living Street mit Grünanteil

begrünte Querverbindungen mit Aufweitungen

Grünvernetzung in die Umgebung

Blaue-Grüne Infrastruktur



Wie geht`s von hier aus weiter?

**Konsolidierung der
Entwicklungsplanung**



**Erstellung des
Planungsrechts**



**Planung und Umsetzung
von Ankerprojekten**



Vielen Dank!
Haben Sie Fragen oder Anregungen?

