

Beschlussvorlage

Drucksachen-Nr. 0357/2026
öffentlich

Gremium	Sitzungsdatum	Art der Behandlung
Stadtentwicklungs- und Planungsausschuss	01.10.2026	Beratung
Ausschuss für Finanzen, Beteiligungen und Liegenschaften	08.10.2026	Beratung
Rat der Stadt Bergisch Gladbach	13.10.2026	Entscheidung

Tagesordnungspunkt

Integriertes Handlungskonzept Zanders-Areal 2.0 - Einreichung eines Antrags auf Städtebaufördermittel

Beschlussvorschlag:

- I. Der Rat beschließt das Integrierte Handlungskonzept Zanders-Areal 2.0 (Anlage 1) in seiner vorläufigen Fassung und stimmt den darin enthaltenen Zielen und Maßnahmen zu.
- II. Der Rat beauftragt die Verwaltung, den Erstantrag zur Aufnahme in das Städtebauförderprogramm 2027 für die förderfähigen Maßnahmen des Integrierten Handlungskonzeptes Zanders-Areal 2.0 zu stellen.
- III. Der zur Umsetzung der förderfähigen Maßnahmen notwendige investive Eigenanteil i.H.v. 21.104.000 Euro wird aus dem Haushalt 2026 bereitgestellt (Investitionsaufträge I82513057 und I82513001).
- IV. Der Rat der Stadt Bergisch Gladbach verpflichtet sich weiterhin, den Eigenanteil zur Finanzierung der zu leistenden konsumtiven Auszahlungen i.H.v. 507.200 Euro in den Folgejahren sicher zu stellen.
- V. Die Fortsetzungsanträge und Finanzierungsabschnitte mit der konkreten Ausgestaltung einzelner Teilmaßnahmen sind dem Rat einschließlich einer belastbaren Kostenberechnung und Darstellung der Förderung zur erneuten Beschlussfassung und endgültigen Entscheidung über die weitere Durchführung

vorzulegen. Die jeweiligen Teilmaßnahmen sind so zu gestalten, dass ein maximaler Eigenanteil von 40% verbleibt.

- VI. Für die endgültige Entscheidung über die Fortsetzungsanträge (s. V.) sind unter Berücksichtigung der dann aktuellen und perspektivischen Haushaltslage ergänzend Alternativen darzustellen, welche in Abstimmung mit dem Fördermittelgeber gangbar sind und bei Wahrung der städtebaulichen Gesamtziele eine geringere Haushaltsbelastung bewirken.

Kurzzusammenfassung:

Kurzbegründung:
(...)

Risikobewertung:
(...)

Auswirkungsübersicht Klimarelevanz:

keine Klimarelevanz:	positive Klimarelevanz:	negative Klimarelevanz:
	X	

Weitere notwendige Erläuterungen:

Verbesserung des Mikroklimas durch Rückbau von Gebäuden (Verbesserung der Luftzirkulation)
Verbesserung der Grundwasserneubildung durch Bau von Versickerungsmulden im Lesegarten

Finanzielle Auswirkungen:

	keine Auswirkungen:	Mehrerträge:		Mehraufwendungen:	
		lfd. Jahr	Folgejahre	lfd. Jahr	Folgejahre
konsumtiv:			X		X
investiv:			X		X
planmäßig:					
außerplanmäßig:					

Weitere notwendige Erläuterungen:
(...)

Personelle Auswirkungen:

	keine Auswirkungen:	Einsparungen:	Einstellungen:
planmäßig			
außerplanmäßig:			
kurzfristig:			
mittelfristig:			
langfristig:			

Weitere notwendige Erläuterungen:
(...)

Sachdarstellung/Begründung:

Ausgangslage

Bereits seit Ankauf der Grundstücke des Zanders-Areals ist klar, dass bei der Entwicklung des Geländes die Städtebauförderung des Landes NRW eine entscheidende Rolle einnehmen wird. In den vergangenen Jahren wurden im Projekt Zanders-Areal bereits mehrere Anträge auf Städtebauförderung oder im Rahmen anderer Förderprogramme gestellt (s. Drucksachen-Nr. 0369/2019, 0392/2022, 0313/2026). Dabei konnten bisher bereits ca. 9 Mio. Euro an Fördermitteln akquiriert werden (u.a. für die beiden Baumaßnahmen Zentralwerkstatt und Gleispark). Hieran soll im Oktober 2026 angeknüpft und ein Erstantrag gemäß (neuer) Städtebauförderrichtlinie 2023 gestellt werden.

Die Entscheidung der Verwaltung, noch zum Stichtag 30. Oktober 2026 einen Städtebauförderantrag beim Land NRW zu stellen, ist erst vor wenigen Wochen gefallen nach mehreren Gesprächen mit dem Region Köln/Bonn e.V., dem zuständigen Ministerium (MHKBD) und der Bezirksregierung Köln.

Mit dem Beschluss der Städtebaulichen Entwicklungsplanung im Mai 2026 hat das Projekt Zanders-Areal einen wichtigen Meilenstein erreicht, der neben den Erschließungsflächen, infrastrukturellen Einrichtungen und den verwertbaren zukünftigen Baufeldern die planerische Grundlage für die Ableitung von weiteren öffentlichen Baumaßnahmen bildet. In Abstimmung mit dem Fördermittelgeber wurde vom Projektteam Zanders-Areal ein Maßnahmenpaket entwickelt, das Gegenstand einer erneuten Antragstellung auf Erhalt von Städtebaufördermitteln in diesem Jahr bilden soll.

Gemäß Förderrichtlinie ist für die Beantragung von Fördermitteln ein vom Rat beschlossenes Integriertes Städtebauliches Entwicklungs- oder Handlungskonzept erforderlich (ISEK bzw. InHK). Das aus Juli 2022 stammende InHK 1.0 für das Projekt Zanders-Areal wurde in diesem Sinne fortgeschrieben. Das für den neuen Förderantrag aktualisierte InHK 2.0 umfasst Ziele, Handlungsfelder und ein kostenhinterlegtes Maßnahmenprogramm (s. Anlage 1). Es handelt sich aufgrund der oben beschriebenen Kurzfristigkeit um eine vorläufige Fassung. Es ist möglich, dass sich in den bis zur Antragseinreichung verbleibenden Wochen noch (geringfügige) Änderungen ergeben. Sofern über redaktionelle Änderungen hinaus in den nächsten Wochen auch Inhalte geändert werden müssen, würde die endgültige Fassung in der Ratssitzung am 15.12.2026 erneut zum Beschluss vorgelegt.

Bei der derzeit geltenden Förderquote von 60 % wird seitens des Fördermittelgebers von der Stadt gefordert, dass sie den zur Umsetzung der förderfähigen Maßnahmen notwendigen Eigenanteil (40%) per Kämmerererklärung sicherstellt.

Das im InHK 2.0 dargelegte Maßnahmenpaket befindet sich weiterhin in der bereits 2020 beschlossene Gebietskulisse des Stadtumbaugebietes nach § 171 b BauGB (Drucksachen-Nr. 0142/2020).

Ablauf der Förderung gem. Förderrichtlinie NRW 2023

Mit Einführung der Städtebauförderrichtlinie NRW 2023 haben sich Struktur und Verfahren der Förderung verändert. Die Förderung von sog. Gesamtmaßnahmen erfolgt in einem mehrstufigen Verfahren. Mit der nun angestrebten Erstbewilligung wird das beantragte Maßnahmenpaket als Gesamtmaßnahme grundsätzlich in das Städtebauförderprogramm 2027 aufgenommen. Dabei werden die förderfähigen Teilmaßnahmen, der Fördersatz, die Förderziele sowie eine zunächst vorläufige Förderobergrenze festgelegt und eine

grundsätzliche Förderperspektive eröffnet.

Die konkrete Ausgestaltung einzelner Teilmaßnahmen erfolgt anschließend schrittweise über sogenannte Fortsetzungsanträge und Finanzierungsabschnitte. Hierfür werden die Maßnahmen in den Folgejahren zunehmend konkretisiert und planerisch weiterentwickelt. Ein Fortsetzungsantrag wird seitens der Stadt im Herbst 2028 für das Programmjahr (STEP) 2029 angestrebt.

Erst auf Basis dieser weiterentwickelten Unterlagen wird die Förderobergrenze in 2029 nach Prüfung durch die Bewilligungsbehörde verbindlich festgelegt. Dies ist auch verbunden mit der verbindlichen Festlegung der zu erreichenden Ziele (Zielerreichungsmatrix).

Die Gesamtmaßnahme wird somit über mehrere Förder- und Finanzierungsabschnitte umgesetzt. Für die Umsetzung steht ein Zeitraum von zehn Jahren ab dem Programmjahr der Erstabewilligung zur Verfügung. Mit der Erstabewilligung ist im Sommer 2027 zu rechnen, so dass das im InHK 2.0 dargelegte Maßnahmenpaket bis spätestens Ende 2036 umzusetzen ist. Mit einer Bewilligung des letzten Fortsetzungsantrags gilt die Maßnahme als „ausfinanziert“. Im Jahr 2030 wäre es – nach Erarbeitung einer Fortschreibung des InHK (3.0) und in Abstimmung mit dem MHKBD und der Bezirksregierung Köln – frühestens möglich, für das Zanders-Projekt den nächsten Erstantrag mit 10-Jahres-Maßnahmenpaket zu stellen.

Inhalte des InHK 2.0

Das Integrierte Handlungskonzept 2.0 beschreibt die nächsten Umsetzungsschritte für die Entwicklung des Zanders-Areals. Aufbauend auf der Strukturplanung und der Städtebaulichen Entwicklungsplanung verfolgt es das Ziel, das Areal stärker mit der Innenstadt und den angrenzenden Quartieren zu vernetzen, hochwertige öffentliche Räume zu schaffen, die industrielle Identität des Standorts zu bewahren sowie eine klimaresiliente und nachhaltige Transformation zu fördern.

Im Mittelpunkt stehen die weitere Öffnung des Areals und die Schaffung eines Mehrwerts für die Bergisch Gladbacher Bevölkerung. Die geplanten Fördermaßnahmen sollen die Adressbildung stärken, innenstadtnahe Bereiche beleben und durch gezielte öffentliche Investitionen die Voraussetzungen für nachfolgende private Investitionen schaffen. Die Maßnahmen konzentrieren sich auf Projekte mit besonderer Impulswirkung für die Gesamtentwicklung.

Maßnahmen und Kosten

Die ausführlichen Beschreibungen der einzelnen Maßnahmen können dem InHK 2.0 entnommen werden (s. Anlage 1, Kapitel 4). Das Maßnahmenpaket wurde bereits mit dem MHKBD und der Bezirksregierung Köln vorabgestimmt.

Eine tabellarische Übersicht aller Maßnahmen inkl. Kosten ist Anlage 2 zu entnehmen. Hierbei handelt es sich um ein dem Förderantrag beizufügendes Formular (Kosten- und Finanzierungsübersicht). Es enthält die heutigen Kostenschätzungen. Der Fördermittelgeber hat mit der neuen Förderrichtlinie eine Preisindexierung eingeführt. Für jedes Jahr bis zur Auftragsvergabe einer Maßnahme werden 10% der heutigen Kostenschätzung veranschlagt. Dies soll zu mehr Kostensicherheit führen. Die Tabelle in Anlage 2 enthält einen angenommenen Durchführungszeitraum je Maßnahme, aus der sich die individuelle Indexierung ergibt. Wie oben dargelegt können sich die Maßnahmen im Zuge der Ausplanung noch verändern, es können auch noch Maßnahmen gestrichen oder ergänzt werden, bis in 2-3 Jahren die Förderobergrenze und die zu erreichenden Ziele verbindlich

festgelegt werden.

Das Maßnahmenpaket gliedert sich in **drei Arten von Maßnahmen: Investive Maßnahmen, konsumtive Maßnahmen und Refinanzierungen von bereits getätigten Ausgaben** (für die daher kein erneuter Eigenanteil aufzubringen ist). Nachfolgend werden die Maßnahmen entsprechend sortiert aufgeführt und kurz beschrieben.

Investitionsmaßnahmen

Maßnahme	Kostenschätzung in EUR inkl. Indexierung	Verteilung der Kosten	
	gesamt, brutto	Anteil Städtebauförderung (60%)	Eigenanteil Stadt (40%)
Freilegung öffentlicher Räume um das Altstadtensemble	5.000.000 €	3.000.000 €	2.000.000 €
Freilegung Platz am Rollenlager	2.400.000 €	1.440.000 €	960.000 €
Butscha-Platz	3.773.000 €	2.263.800 €	1.509.200 €
Rad-/Fußwegeverbindung 1 (Nord)	217.000 €	130.200 €	86.800 €
Rad-/Fußwegeverbindung 2 (Gleispark/Butscha-Platz)	840.000 €	504.000 €	336.000 €
Rad-/Fußwegeverbindung 3 (Kraftwerk)	1.905.000 €	1.143.000 €	762.000 €
Lesegarten an der Stadtbibliothek	1.537.000 €	922.200 €	614.800 €
Temporäre West-Ost-Verbindung (Fußweg)	288.000 €	172.800 €	115.200 €
Freiräume um das Altstadtensemble (Zwischennutzung)	358.000 €	214.800 €	143.200 €
Platz am Rollenlager (Zwischennutzung)	578.000 €	346.800 €	231.200 €
Instandsetzung Schornsteine	864.000 €	518.400 €	345.600 €
Neue Stadtbibliothek als Dritter Ort	35.000.000 €	21.000.000 €	14.000.000 €
Summen	52.760.000 €	31.656.000 €	21.104.000 €

Tabelle 1: Investive Maßnahmen

Die vorgesehenen Investitionsmaßnahmen stellen die konsequente Fortsetzung der bereits mit dem InHK 1.0 begonnen ersten Umsetzungsschritte dar.

Die wichtigste Maßnahme stellt der Bau der neuen Stadtbibliothek dar. Sowohl für die Stadtbibliothek als auch für die beiden Freilegungs-/Rückbau-Maßnahmen sind bereits hohe Summen im Haushalt eingeplant worden. Für die Stadtbibliothek sind unter dem i-Auftrag I82513057 bereits 25 Mio. Euro eingestellt bzw. über Verpflichtungsermächtigungen gesichert worden (s. Drucksachen-Nr. 0621/2024). Für die Rückbaumaßnahmen wurden 6,7 Mio. Euro unter dem i-Auftrag I82513001 eingestellt (s. Drucksachen-Nr. 0642/2025).

Allein diese beiden Summen – für die bisher keine Förderung unterstellt wurde – reichen aus, um den investiven Eigenanteil des gesamten Förderpaketes zu decken!

Über diese bereits im Haushalt veranschlagten Maßnahmen hinaus handelt es sich um **Projekte, die ohnehin in den kommenden Jahren umgesetzt werden müssen („Sowieso-Kosten“)**. So sind im Zuge des Umzugs der Stadtbibliothek auf das Zanders-Areal die unmittelbar angrenzenden Freiflächen des Lesegartens und des Butscha-Platzes

zu gestalten. Über die Förderung ergibt sich die Möglichkeit, dabei Qualitäten umzusetzen, die sonst nicht möglich wären.

Bezüglich der Rückbaumaßnahmen ist hervorzuheben, dass der reine Rückbau zum jetzigen Zeitpunkt nicht förderfähig wäre, im Zusammenspiel mit einer Folgenutzung ist er jedoch förderfähig. Derzeit ist es noch nicht sinnvoll, den durch den Rückbau entstehenden öffentlichen Raum in seinem endgültigen Zustand zu realisieren, da unmittelbar angrenzend noch diverse Gebäude saniert und umgebaut werden müssen und der zugehörige Baustellenverkehr die neuen Flächen direkt wieder zerstören würde. Daher wurde eine temporäre Zwischennutzung gewählt. Die beiden Zwischennutzungsmaßnahmen im Bereich des Altstadtensembles bzw. des sog. „Platzes am Rollenlager“ sind somit die Voraussetzung dafür, dass der Rückbau zum jetzigen Zeitpunkt (überhaupt) gefördert werden kann.

Ferner steht mit Beschluss des AZG vom 01.10.2025 fest, dass die Strunde auf dem Zanders-Areal offengelegt werden soll (s. Drucksachen-Nr. 0632/2025). Es ist wichtig, dass das neu entstehende Wasserband nicht zur Barriere wird, sondern Querungsmöglichkeiten geschaffen werden. Daher sind mehrere Rad- und Fußwegeverbindungen in Form von Brücken in den Förderantrag aufgenommen worden.

Die temporäre West-Ost-Verbindung folgt derselben Logik wie die bereits vollzogene Öffnung der Haupteerschließungsachse („Mainstreet“) in Nord-Süd-Richtung. Durch diese Maßnahme soll die Vernetzung mit den umliegenden Stadtteilen verbessert werden. Insbesondere in Anbetracht des Einzugs eines Teils der Stadtverwaltung in das Neue Stadthaus an der Bensberger Straße wird diese Wegeverbindung für Besuchende und Mitarbeitende von großer Bedeutung sein. Des Weiteren kann über diese Verbindung der große Parkplatz im Osten des Areals erreicht werden. Hier sollen übergangsweise Stellplätze abgebildet werden, die sich mit der Vermarktung erster Grundstücke des Zanders-Areals ergeben werden.

Die beiden unter Denkmalschutz stehenden Schornsteine erfordern Investitionen, um Gefahren abzuwenden und den langfristigen Erhalt zu ermöglichen. Dabei geht es bspw. um eine Abdeckung gegen weiteren Niederschlagseintrag und die Instandsetzung von Rissen und losen Steinen, damit sich der Zustand nicht weiter verschlechtert und keine weitere Gefahr von den Bauwerken ausgeht.

Konsumtive Maßnahmen

Maßnahme	Kostenschätzung in EUR inkl. Indexierung	Verteilung der Kosten	
	gesamt, brutto	Anteil Städtebauförderung (60%)	Eigenanteil Stadt (40%)
Gutachten Gesamtgebiet (zukünftig)	132.000 €	79.200 €	52.800 €
Qualitätssicherndes Verfahren Strundebegleitende Freiräume	118.000 €	70.800 €	47.200 €
Realisierungswettbewerb für Wegeverbindung 3 (Kraftwerk)	169.000 €	101.400 €	67.600 €
Machbarkeitsstudie zum Komplex Keimzelle	69.000 €	41.400 €	27.600 €
Machbarkeitsstudie zur PM 3	118.000 €	70.800 €	47.200 €
Gestaltungshandbuch für öffentlichen Raum	60.000 €	36.000 €	24.000 €
Antragstellung STEP 2027 und Förderberatung (auch in 2027)	50.000 €	30.000 €	20.000 €
Prozesssteuerung / Fördermittel- und Finanzmanagement	480.000 €	288.000 €	192.000 €
Projektbegleitende Öffentlichkeitsarbeit	72.000 €	43.200 €	28.800 €
Summen	1.268.000 €	760.800 €	507.200 €

Tabelle 2: Konsumtive Maßnahmen

Die konsumtiven Maßnahmen umfassen einerseits notwendige Gutachten und Machbarkeitsstudien, die eine Marktansprache vorbereiten sollen. Bei den Komplexen der PM 3 und der Keimzelle handelt es sich um keine handelsüblichen Immobilien. Insofern sind vorab grundlegende Fragen bzgl. der räumlichen und technischen Machbarkeit aus Sicht potenzieller Nutzungen zu klären, um auf dieser belastbaren Grundlage Gespräche mit Investoren führen zu können.

Zum anderen sind Maßnahmen vorgesehen, die eine hohe Qualität im Gesamtprojekt und den Prozessen sichern. Hierzu zählen z.B. das Verfahren zu den Strunde-Freiräumen und der Realisierungswettbewerb zur Brücke 3. **Qualität ist ein Grundpfeiler der Städtebauförderung. Gleiches gilt für die kontinuierliche Bürgerbeteiligung und -information**, weshalb für den 10-Jahres-Zeitraum hierfür ebenfalls Mittel angesetzt wurden.

Refinanzierungsmaßnahmen

Maßnahme	bereits entstandene Kosten	Verteilung der Kosten	
	brutto	Anteil Städtebauförderung (60%)	Eigenanteil Stadt (40%) (bereits geleistet)
Gutachten Gesamtgebiet (Refinanzierung)	269.709,46 €	161.825,68 €	107.883,78 €
Anteilige Grunderwerbskosten von Flächen, deren Umgestaltung im InHK 2.0 enthalten ist (Refinanzierung)	1.070.774,00 €	642.464,40 €	428.309,60 €
Zwischenfinanzierungs- und Kaufnebenkosten für zu privatisierende Flächen (Refinanzierung)	1.362.023,00 €	817.213,80 €	544.809,20 €
Summen	2.702.506,46 €	1.621.503,88 €	1.081.002,58 €

Tabelle 3: Refinanzierungsmaßnahmen

Auch in diesem Förderantrag sind drei Maßnahmen vorgesehen, deren Verausgabung bereits in der Vergangenheit liegt und für die somit kein (zusätzlicher) Eigenanteil mehr vorzusehen ist. Zum einen geht es um Gutachten, die zum Gesamtareal erstellt wurden. Zum anderen geht es um die Refinanzierung der Grunderwerbskosten von Flächen, die mit Geldern aus diesem Förderantrag umgestaltet werden sollen und langfristig im öffentlichen Besitz bleiben (Lesegarten, Butscha-Platz, Stadtbibliothek, Rückbau/ Anlage von Wegen und Plätzen). Ferner geht es um die anteiligen Zwischenfinanzierungs- und Kaufnebenkosten von Flächen, die absehbar privatisiert werden.

Zusammenfassung Gesamtkosten

Die Gesamtsumme der im InHK 2.0 dargelegten Maßnahmen beträgt 56.730.506,46 €. Davon ergibt sich ein 60%iger Anteil an Städtebauförderung in Höhe von 34.038.303,88 € und ein 40%iger Eigenanteil von 22.692.202,58 €. Von diesem wurden in der Vergangenheit allerdings bereits 1.081.002,58 € geleistet, sodass ein Eigenanteil von 21.611.200,00 Euro verbleibt.

	Gesamtsummen	Anteil Städtebauförderung (60%)	Eigenanteil Stadt (40%)
Refinanzierungsmaßnahmen	2.702.506,46 €	1.621.503,88 €	1.081.002,58 €
Investive Maßnahmen	52.760.000 €	31.656.000,00 €	21.104.000,00 €
Konsumtive Maßnahmen	1.268.000 €	760.800,00 €	507.200,00 €
Gesamtsumme Maßnahmenpaket	56.730.506,46 €	34.038.303,88 €	22.692.202,58 €
			davon bereits in Vergangenheit verausgabt (Refinanzierung) :
			1.081.002,58 €
			verbleibender Eigenanteil (Zukunft):
			21.611.200,00 €

Tabelle 4: Gesamtsummen

Durch die Umsetzung des Maßnahmenpakets verursachte Betriebs- oder Unterhaltungskosten können zum jetzigen Zeitpunkt nicht beziffert werden. Es wird darauf verwiesen, dass die Stadtbibliothek auch an ihrem jetzigen Standort selbstverständlich laufende Kosten verursacht und dies am neuen Standort nicht anders sein wird. Bei der Planung der Freiflächen und öffentlichen Räume ist auf eine Gestaltung mit möglichst geringem Pflegeaufwand zu achten.

Anlagen:

Anlage 1: Integriertes Handlungskonzept Zanders-Areal 2.0 (Vorläufige Fassung)

Anlage 2: Maßnahmenliste (Auszug aus der Kosten- und Finanzierungsübersicht)